

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 576 - Sterkrader Tor -**

## **A. Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1. Die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellensind in den als MK festgesetzten Bereichen unzulässig.  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.  
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
3. Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
4. Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Sinne von Bordellen und bordellartigen Betrieben sind unzulässig.  
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)
5. Einzelhandel ist ausschließlich in der Erdgeschosebene zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)

## **B. Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1. Im Baugebiet MK 1 ist für Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss eine Geschossfläche von maximal 4.100 m<sup>2</sup> zulässig.  
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)
2. Im Baugebiet MK 2 ist für Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss eine Geschossfläche von maximal 9.800 m<sup>2</sup> zulässig.  
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)
3. Im Baugebiet MK 3 ist für Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss eine Geschossfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig.  
(§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)
4. Innerhalb der Kerngebiete 1-3 ist die Maximalhöhe der baulichen Anlagen von 55 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.  
(§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO)

Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt der höchste Punkt der Außenkante der Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen oder Anlagenteile, wie z.B. Krananlagen oder technische Bauteile, wie z.B. Schornsteine und Antennen überschritten werden.

## **C. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

Entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung des Kerngebietes ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen und untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig, solange der Charakter eines arkadenartigen Fußgängerbereichs

gewahrt bleibt. Die Überdachung darf die Höhe der Erdgeschossdecke der Gebäude nicht überschreiten und ist einheitlich zu gestalten.

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### **D. Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die im Bestand vorhandenen 44 Laubbaumhochstämme sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei zusätzlichen Anpflanzungen ist auf eine Verträglichkeit mit der Rigolen-Versickerung zu achten. Neu hinzukommende Anpflanzungen sind auf die Pflanzliste der Stadt Oberhausen abzustimmen.

### **Gestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW)

1. Innerhalb der Kerngebiete sind durchlaufende Einfriedungen zu den angrenzenden allgemeinen Verkehrsflächen sowie auf der Stellplatzfläche generell unzulässig. Eine Bepflanzung der Grünstreifen in Richtung Dorstener Straße und Zur Gutehoffnungshütte durch Heckenelemente bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.
2. Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise sind auf der Grünfläche entlang der Dorstener Straße und der Holtener Straße fünf sowie auf dem Vorplatz und im Torbereich des Fachmarktzentrums sieben Werbeanlagen zulässig, die nicht an der Stätte der Leistung vorhanden sind. In den gekennzeichneten Bereichen P1 und P2 sind Werbepylone zulässig. Der Werbepylon P1 darf eine max. Höhe von 25 m über Geländeoberfläche, der Werbepylon P2 eine max. Höhe von 8 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.
3. Alle Arbeiten an Werbeanlagen, die zu einem geänderten Erscheinungsbild der Anlage führen oder Werbeanlagen, welche neu errichtet werden, sind grundsätzlich gemäß § 86 Abs. 2 BauO NRW genehmigungspflichtig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, insbesondere für Ausverkäufe und Schlussverkäufe, jedoch nur für die Dauer der Ausverkäufe, ohne gesonderte Genehmigung zulässig.  
(§ 86 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW)
4. Werbeanlagen sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen und den bestehenden genehmigten Anlagen gleichen.  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
5. Das Hinausragen von Werbeanlagen über Gebäude- oder Dachkanten ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Schriftzug „Sterkrader Tor“ auf der Überdachung des Torbereiches des Fachmarktzentrums sowie auf der nordöstlich an die überbaubare Fläche des nördlichen Baufensters angebauten Überdachung.  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
6. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
7. Werbeanlagen müssen aus Verkehrssicherheitsgründen blendfrei sein. Für Werbeanlagen, die von der Autobahn eingesehen werden können, gilt zudem, dass sie nicht beleuchtet sein dürfen.

## Hinweise

### 1. Denkmalschutz (§§ 15, 16 DSchG NRW):

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen. Entdecker von Bodendenkmälern sowie Eigentümer, sonstige Nutzungsberechtigte und Leiter der Arbeiter, bei denen das Bodendenkmal entdeckt worden ist, sind verpflichtet, dies der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, Geldener Straße 3, 46509 Xanten unverzüglich anzuzeigen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs- Kanalisations- und Erschließungs-aufträgen sollen die ausführenden Firmen zum Beispiel auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden.

### 2. Brand- und Katastrophenschutz:

Die Sicherung der Zugänge für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie der Löschwasserversorgung muss bei baulichen Veränderungen stets bestehen bleiben.

### 3. Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist bei baulichen sowie Nutzungsveränderungen, durch die sich der Bedarf ändert ggf. anzupassen.

### 4. Verwenden / verwerten von Niederschlagswasser:

Das gesamte auf dem Gelände des Fachmarktcenters anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen/Mulden auf der Parkplatzfläche zu versickern und in das städtische Trenn-/Mischsystem abzuführen. Die Aufnahmeleistung der Rigolen/ Mulden ist bei erhöhtem Bedarf anzupassen, muss aber in jedem Fall die Niederschlagswasserentsorgung gewährleisten. Der Bebauungsplan schreibt den bei in Kraft treten vorhandenen Bestand der Versickerungsanlage fest.

## Kennzeichnung

### Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 – II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Ruhrkohle Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I, S. 2586).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) (BGBl. I, S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW, 1994 S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW, 2000 S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung.