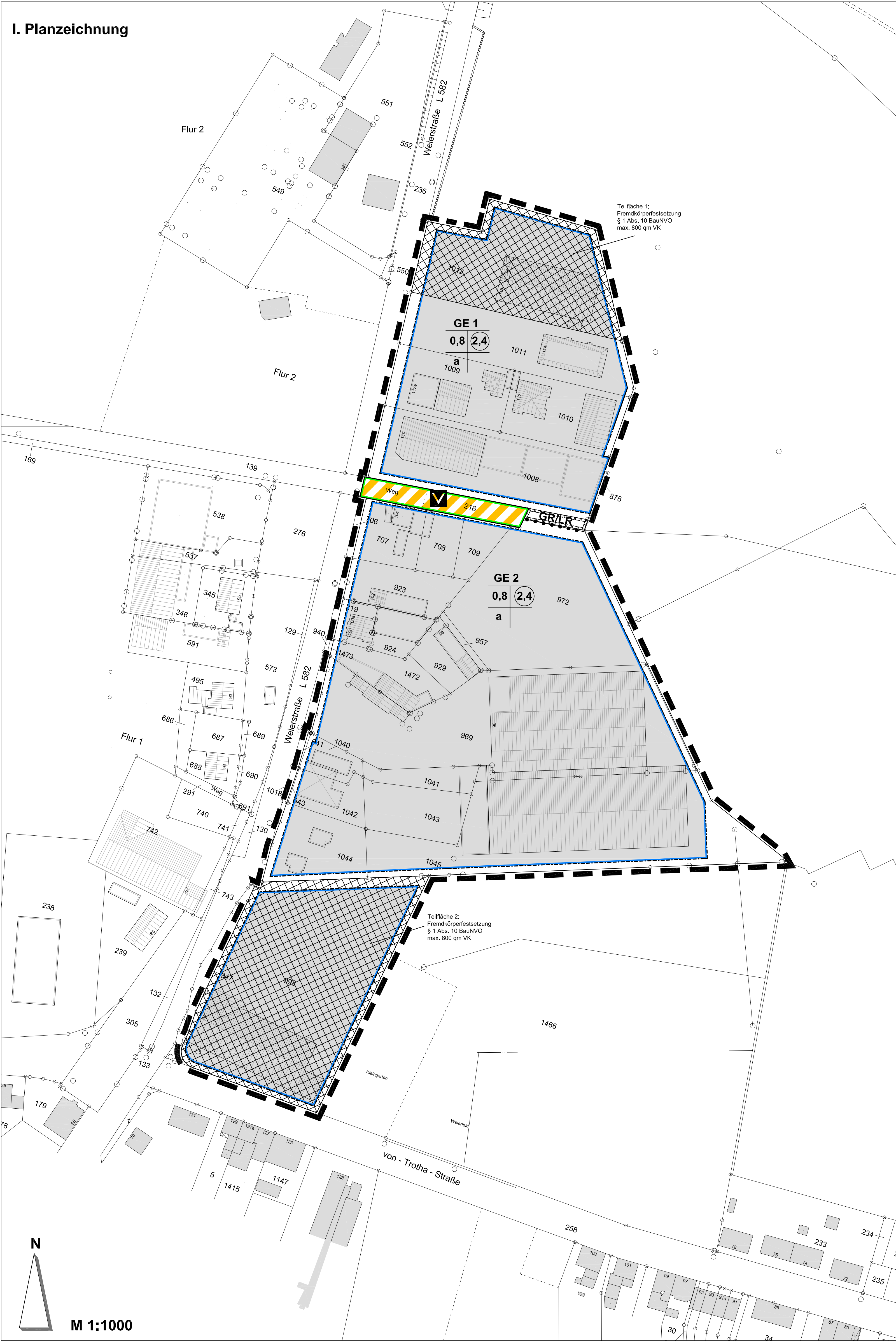


I. Planzeichnung



II. Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 - 9 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
LR Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 18 Abs. 5 BauNVO)

Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Kennzeichnungen

Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Aus diesem Grunde wird in den Bebauungsplan folgende Kennzeichnung aufgenommen:
Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. 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 RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

Hinweise

Bodendenkmäler
Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die bauausführenden Firmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmale und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Bestandsangaben

Gebäude
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Kanaldeckel
Zaun
Hecke
Mauer
abgemarkte Punkte
nicht abgemarkte Punkte

STADT OBERHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 595, TEILBEREICH A
"VON-TROTHA-STRASSE/
ALSBACH"

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Die Gewerbegebiete sind gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) wie folgt gegliedert:

Nicht zulässig sind
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII.

Ausnahmsweise zulässig sind
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn vom Betreiber z.B. durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte zu den angrenzenden Wohngebieten eingehalten werden.

Für die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste gelten die als Fußnote der Abstandsliste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

In dem Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution
nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 Für die aufgeführten und durch Schraffur gekennzeichneten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit Aktionswaren und deren notwendigen Stellplatzanlagen gilt erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO:
- Weierstraße 72, Gemarkung Sterkrade, Flur 25, Flurstück 993;
- Weierstraße 115, Gemarkung Sterkrade, Flur 25, Flurstück 1012.

Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen und der Stellplätze sind allgemein zulässig
Erweiterungen der baulichen Anlagen können ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Verkaufsfläche 800 m² nicht überschreitet.

2. Bauweise

2.1 Für die überbaubaren Grundstücksflächen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3. Natur und Landschaft

3.1 Versickerung von Niederschlagswasser

3.1.1 Stellplatzanlagen einschließlich der Zufahrten auch von Carports sowie Fußwege und Sitzplatzbereiche sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z. B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Fugenpflaster) zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 51a Landeswassergesetz).

3.1.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen und flächige Versiegelungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 BauONW)

3.2 Pflanzmaßnahmen

3.2.1 Dachflächen von Carports sowie Nebenanlagen mit einer Dachneigung von kleiner 5° und einer Dachfläche von mindestens 12 qm sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

3.2.2 Flachdachbegrünung
Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm.

3.2.3 Fassadenbegrünung
Fassadenabschnitte ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Breite von 10m sind mindestens je 2 ffd. Meter mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mind. 3 Trieben zu begrünen.

3.2.4 Stellplatzanlagen sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu überstellen (je angefangene sechs Stellplätze ein Baum mit Stammumfang von 16 - 18 cm). Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12 qm anzulegen.
Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

4. Gestaltung

4.1 Werbeanlagen

4.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden zulässig.
Eine Beschilderung des Gesamtgebietes bzw. die Wegweisung zu ansässigen Firmen bleibt hiervon ausgenommen.
Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Am hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Oberhausen, den Der Oberbürgermeister I.V. Belgeordneter	Für den Planentwurf atelier stadt & haus Gesellschaft für Stadt- und Bauentwicklung mbH Amnstraße 75 45130 Essen mailto:stadtplanung.de Essen, den Stadtplaner	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen, örtlichen Zustandes wird bescheinigt. Oberhausen, den Bereichsleiter Vermessung und Kataster	Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt. Oberhausen, den Bereichsleiter Vermessung und Kataster	Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d. F. vom 23.09.2004 vom Rat der Stadt am Oberhausen, den Der Oberbürgermeister I.V. Belgeordneter	Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004 durch den Rat der Stadt am bis Oberhausen, den Der Oberbürgermeister I.A. Bereichsleiter Stadtplanung	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 durch den Rat der Stadt am bis Oberhausen, den Der Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom ist am gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Oberhausen, den Der Oberbürgermeister	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauabstandsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), § 50 Bundesimmissions- schutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), § 86 Landesbaurecht (BauONNW), § 42 Straßenverkehrsordnung (StVO), Landeswassergesetz NW (LWG) vom 25.06.1995, Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW, S.666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. September 2012 (GV. NRW, S.436).
--	--	---	---	--	---	---	--	---