

## T e x t

zur

### 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 b - Geschäftszentrum im Stadtkerngebiet -

#### 1. Allgemeines

Neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten folgende Baurechtsvorschriften:

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341),
- b) Erste Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz in der Fassung der Änderungsverordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. 1970 S. 299),
- c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237),
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV. NW. 1970 S. 96),
- e) Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandflächen (Abstand-flächenverordnung) vom 20. März 1970 (GV NW. S. 249),
- f) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21) und
- g) ~~Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenver-ordnung -GarVVO-) vom 16. März 1973 (GV. NW. 1973 S. 188).~~

#### 2. Art der baulichen Nutzung

~~Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 7 Abs. 2 BauNVO, mit der Einschränkung, daß in Anwendung des § 15 Abs. 1 BauNVO bau-liche und sonstige Anlagen unzulässig sind, wenn von ihnen Belästi-gungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart dieses Ladengebietes unzumutbar sind. Gewerbebetriebe, die Belästigungen oder Störungen verursachen, sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen.~~

Von der Ausnahmemöglichkeit nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird kein Gebrauch gemacht.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen zulässig.

- a) im MK V o-Gebiet an der Händelstraße ab III. Geschoß,
- b) im MK VIII a-Gebiet an der Händelstraße ab III. Geschoß und
- c) im MK VIII g-Gebiet an der Friedrich-Ebert-Straße ab V. Geschoß.

~~Handelsbetriebe werden nur im MK-Gebiet im westlichen Teil des Be-~~

~~bauungsplanes zugelassen. Innerhalb des im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgelegten MK-Gebietes sind die folgenden nach § 7(2) BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Selbst- und Selbstgewerkschaften, Betriebe des Feinverarbeitungs-gewerbes und -2- Vergleichen, des Feinverarbeitungs-gewerbes und -2-~~

### 3. Nutz der baulichen Nutzung

~~Im westlichen Teil des Planes an der Friedrich-Ebert-Straße wird für alle Baugebiete in Anwendung des § 17 Abs. 9 und des § 21 a (5) der Höchstwert des § 17 Abs. 1 Spalte 4 BauNVO für die Geschößflächenzahl mit 2,4 festgesetzt.~~

Bei den Gebäuden können die für Treppenträume, Aufzüge und Klimaanlagen erforderlichen Aufbauten die Zahl der Vollgeschosse übersteigen. ~~In Anwendung des § 21a (1) IV mit § 21a (4) BauNVO kann die Geschößflächenzahl (GfZ) für die nachstehend aufgeführten MK g-Gebiete im westlichen Teil des Planbereiches um folgende Werte erhöht werden:~~ für das MK IV g-Gebiet (Grundstück der Stadtsparkasse): um 0,1

### 4. Bauweise

~~für das MK II g-Gebiet: um 0,1  
für die übrigen MK IV-Gebiete sowie das MK V Gebiet: um 0,2~~

In den mit "a" bezeichneten Baugebieten ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bebauung zulässig. Hierbei dürfen die Gebäude eine Länge von 50,0 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen sind die entsprechenden Bauweise einzuhalten.

### 5. Baugestaltung

Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer mit max. 5 % Neigung auszubilden. Für einzelne Gebäude- und Bauteile kann eine geneigte Dachfläche zugelassen werden. Die Anordnung von Vorhangrinnen und sichtbaren Fallrohren ist nicht zulässig.

~~Für das Geschäftszentrum im westlichen Teil des Planes kann die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude und begehbaren Flächen bis zu 1,50 m über die vorhandene Höhenlage der Friedrich-Ebert-Straße angehoben werden. Hierbei sind eine ausreichende Anzahl von Treppenanlagen, Kinderwagenrampen und Rampen mit geringer Neigung für Behindertenfahrzeuge herzustellen.~~

Die Gebäude sind mit Klinkern, Vormauersteinen, Betonfertigteilen, Naturstein-, Kunststein-, Keramik- oder Eternitplatten, Metall oder Kunststoff zu verkleiden. Ein Außenputz in heller Farbe kann an einzelnen, kleineren Wandflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

### 6. Garagen und Stellplätze

~~Im westlichen Teil des Planes sind die notwendigen Stellplätze in Gemeinschaftsalleen nach § 70 BauO NW und in den durch Zeichnung und Schrift nach § 21 a BauNVO festgesetzten Flächen zu errichten. Im östlichen Teil des Planes sind die notwendigen Stellplätze ebenerdig auf den einzelnen Grundstücken herzustellen.~~

~~Für Zweiräder sind auf den einzelnen Grundstücken ausreichend große Abstellflächen herzustellen und entsprechend auszugestalten.~~

### 7. Versorgung und Entsorgung

~~Im westlichen Teil des Planes ist die Anlieferung von Waren und Gebrauchsgütern sowie die Müllabfuhr nur unterirdisch über die im Plan festgesetzten Zu- und Abfahrten der Ver- und Entsorgung zulässig. Hiervon ausgenommen sind das MK IV g-Gebiet der Stadt. Sparkasse und~~



das MK II g-Gebiet am befahrbaren Gehweg. Die Belieferung des MK II g-Gebietes über den befahrbaren Gehweg wird durch Beschilde-  
rung zeitweilig zugelassen.

#### 8. Spielplätze

*Im westlichen Teil des Planbereiches ist die Dachfläche der dem IV. Gesch. dien-  
den südlichen Kellergewölbe des südlich des MK II g-Gebietes (Grundstück der  
Stadtsparkasse) festgesetzten MK IV g-Gebietes zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG).  
Die Bepflanzung ist zu erhalten (§ 9 Abs. 7 Ziffer 15 BBauG).*

~~Im westlichen Teil des Planes sind die erforderlichen Spielplätze  
für Kleinkinder auf der Dachfläche des IV. Geschosses als "Dach-  
fläche - private Grünfläche - Kinderspielplatz -" festgesetzt und  
in ausreichender Größe anzulegen.~~

~~Spiel- und Bolzplätze sind in der angrenzenden öffentlichen Grün-  
fläche festgesetzt; wegen der Unmöglichkeit, im o.a. westlichen  
Teil diese Plätze errichten zu können, haben sich der Bauträger  
und die Grundeigentümer an den Kosten der Herstellung zu betei-  
ligen.~~ Nach § 10 (2) BauB NW verpflichtet

9. Als Nebenanlagen sind nur Beleuchtungsanlagen, Vitrinen, Fern-  
sprechhäuschen, Wartehäuschen und auf dem Flurstück Nr. 1093 Auto-  
schalter für die Stadt. Sparkasse sowie die in § 14(2) BauNVO genann-  
ten Nebenanlagen und Einrichtungen <sup>ausnahmsweise</sup> zulässig.

10. ~~Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des MK IV g-Gebietes (Grundstück der Stadtsparkasse)  
sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.~~

Im Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit der 7. Änderung des Bebauungs-  
planes Nr. 2 b werden die ihm entgegenstehenden Festsetzungen der 3.  
und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 b aufgehoben.

Rheinhausen, den 7. Mai 1974,  
in der Fassung des Ratsbeschlusses  
vom 28. Mai 1974

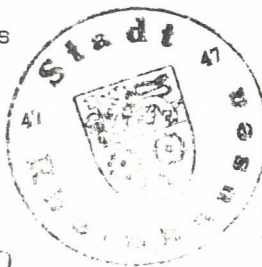
#### Vermerk:

Die Änderungen in roter Farbe erfolgten  
aufgrund der Auflagen der Landesbaubau-  
behörde Ruhr vom 20. Dezember 1974.

Rheinhausen, den 30. Dezember 1974



Der Stadtdirektor  
im Auftrage  
*Solken*  
Stadtoberbauminister



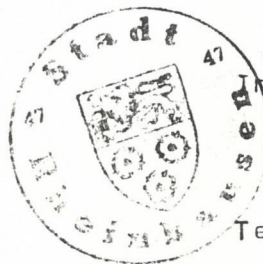
In Vertretung

(Kisters)

Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat am ...28. Mai 1974... nach § 2 (6) BBauG den  
Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Rheinhausen, den 11. Juni 1974



In Vertretung

Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung haben nach § 2 (6) BBauG  
auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ...18. Juni 1974... bis  
...19. Juli 1974... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich  
ausgelegt.

Rheinhausen, den 22. Juli 1974



In Vertretung

Techn. Beigeordneter

V e r m e r k !

Die Ergänzung in Punkt 2 Absatz 4, sowie die Abänderung in Punkt 8 Absatz 2 des obigen Textes erfolgte aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt vom 24. Sept. 1974.

Rheinhausen, den 15. Okt. 1974



Der Stadtdirektor  
In Vertretung


*[Handwritten signature]*

(Kisters)  
Techn. Beigeordneter



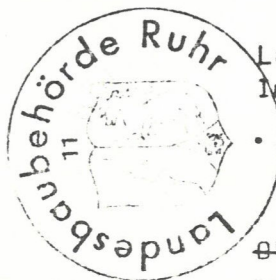
Der Rat der Stadt hat am ..24. September 1974 nach § 10 BBauG den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rheinhausen, den 15. Oktober 1974

  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 20.12.1974  
Az.: IA 3-125.112 (Rheinhausen 2.6) nach  
§ 11 BBauG genehmigt worden. — 7. Änderung

unter Auflagen  
Essen, den 20.12.1974



Landesbaubehörde Ruhr  
im Auftrage


  
Regierungsbaurat  
~~Oberregierungs- und -baurätin~~

Der Rat der Stadt hat die Auflagen der Landesbaubehörde Ruhr in der Genehmigung vom 20.12.1974 durch Beitrittsbeschluss vom 27. Dezember 1974 nach § 2 (1) der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntm. VO) vom 12. September 1969 (GV.NW. S. 684) anerkannt.

Die Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 20. Dezember 1974 Az.: IA 3-125.112 (Rheinhausen 2.6-7. Änderung) ist am 30. Dezember 1974 gemäß § 12 BBauG mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan als Satzung im Zimmer 62 des Rathauses der Stadt Rheinhausen, Körnerplatz 1, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Rheinhausen, den 30. Dezember 1974

  
Bürgermeister