

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 165 Westring/Friedrich-Ebert-Straße (Stand 03.06.2003)

1. Festsetzungen gem. § 9, § 31 und § 2 Abs. 5 BauGB i. V. mit der BauNVO
 - 1.1 Gliederung der Betriebe und Anlagen in GE-Gebieten
 - 1.1.1 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird für die mit einem A gekennzeichneten GE-Gebiete festgesetzt, daß Gewerbebetriebe und Anlagen mit ähnlichem (vergleichbarem) Immissionsgrad, wie sie in der Abstandsliste unter den lfd. Nrn. 1 bis 178 (Abstandsklasse 1 - VI) nach dem Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.3.1990 (MBL. NW 1990, 5. 504) geführt werden, unzulässig sind. Der Abstandserlaß ist der Begründung als Anlage beigelegt.
 - 1.1.2 Gem. § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den GE-Gebieten westlich der Friedrich-Ebert-Straße nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.
 - 1.2 Ausnahmen und Befreiung in GE-Gebieten
 - 1.2.1 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, daß in den mit A gekennzeichneten GE-Gebieten, Gewerbebetriebe und ähnliche Anlagen, wie sie in der Abstandsliste unter den lfd. Nrn. 149 - 178 (Abstandsklasse VI) aufgeführt sind, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen unter den lfd. Nrn. 179 - 196 (Abstandsklasse VII) entsprechen, ausnahmsweise zulässig sind.
 - 1.2.2 Gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse in den mit A gekennzeichneten GE-Gebieten im folgenden Umfang zugelassen werden:
Unter Einhaltung der festgesetzten Geschoßflächenzahl kann die Zahl der Vollgeschosse von zwei auf fünf Vollgeschosse erhöht werden.
Der Umfang des fünften Vollgeschosses darf 10 % der anrechenbaren Grundflächenzahl hierbei nicht überschreiten.
 - 1.2.3 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO wird für die ausnahmsweise zulässigen fünfgeschossigen baulichen Anlagen eine maximale Gebäudehöhe von 18,0 m über den mit „KD“ gekennzeichneten Bezugspunkt (Kanaldeckel 78,25 m über NN im Kreuzungsbereich Westring/Hertener Straße) festgesetzt.
(1. Änderung - vereinfacht -)
 - 1.3 Schutz der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs - BAB 43 -

Gem. § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den GE-Gebieten allgemein nur solche Betriebe zulässig sind, von denen keine Emissionen wie Rauch, Dampf und Blendwirkungen ausgehen, die geeignet sind, eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 43 hervorzurufen.
 - 1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in den mit einem A gekennzeichneten GE-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen in den GE-Gebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

1.6 Schutz der Geländetopographie

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB wird festgesetzt, daß in den mit einem A gekennzeichneten GE-Gebieten Veränderungen der bestehenden Geländetopographie mit Ausnahme der notwendigen Gründungsmaßnahmen und der Anlegung von Grundstückszufahrten und notwendigen Stellplätze unzulässig sind. Terrassenförmige Geländemodellierungen in Form von Anschüttungen können im Einzelfall zugelassen werden.

1.7 Entsiegelung Rad- und Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB wird festgesetzt, daß der Rad- und Fußweg in einen wassergebundenen Feinschotterweg umgebaut wird.

1.8 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Im gesamten Bebauungsplanbereich müssen für alle geplanten Wohn- und Bürogebäude bzw. bei Umbau oder Neubau innerhalb des vorhandenen Baubestandes Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden. Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird für die genannten Vorhaben festgesetzt, daß an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen sowie den Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorgesehen werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 vom Oktober 1973 entsprechen.

1.9 Pflanzgebote

1.9.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf Stellplatzanlagen für je acht Pkw-Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Baum, ca. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen ist.

1.9.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB wird für die im Plan ausgewiesenen Bäume festgesetzt, daß ein hochstämmiger Baum, ca. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten ist.

1.9.3 Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB sind für alle im Plan durch Zeichen und Text festgesetzten Pflanzgebote standortgerechte Arten zu verwenden. (Eine Liste standortgerechter Kronen-Bäume, Bäumen als Heister und Gehölze, ist der Begründung als Anlage beigefügt).

1.9.4 Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB wird festgesetzt, daß in den GE-Gebieten mindestens 50 % der Dachflächen baulicher Anlagen mit einer Erdschicht von mind. 4 cm Stärke zu versehen sind und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu erhalten sind. Ausnahmsweise können gleichgroße Ersatzflächen auf dem eigenen Grundstück bepflanzt werden.
Die überwiegend geschlossenen Gebäudewände sind fortlaufend mind. alle 5 m durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Von diesen Bestimmungen sind Bauteile, die der Belichtung und Belüftung dienen, ausgenommen.

1.9.5 Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf allen im Plan nicht ausgewiesenen zusätzlichen Erschließungsstraßen beidseitig alle 10 m ein hochstämmiger Baum, ca. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten ist.

1.10 Zweckgebundene bauliche Anlagen

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Grünfläche privat – Hausgärten – zweckgebundene bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 25 m² zulässig sind.

1.11 Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass dem GE I Gebiet (GRZ 0,5, GFZ 0,5) südlich der Wiesenstraße folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet wird

Anlage einer Streuobstwiese durch Pflanzung und Pflege der Sorte Pflaume, Wildbirne, Speierling auf einer Fläche von 1500 m² innerhalb des mit XXXXX gekennzeichneten Bereiches auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 433, Flurstück 642.

(3. Änderung – vereinf. Verfahren – Wiesenstraße -)

1.12 Ausgleichsmaßnahmen

1.12.1 Art der Ausgleichsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass das als Grünfläche – privat - Grünland – ausgewiesene Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 809 entweder mit standortgerechten kleinblättrigen Gehölzen oder mit 100 standortgerechten mittelkronigen Hochstämmen locker und truppig zu bepflanzen und zu erhalten ist.

1.12.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücken Gemarkung Recklinghausen, Flur 328, Flurstück 264 und Flur 422, Flurstück 809 (Eingriffsflächen) das als Grün-

fläche – privat - Grünland – ausgewiesene Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 422, Flurstück 809 (Ausgleichsfläche) zugeordnet ist.
(4. Änderung – Südseite Hertener Straße -)

2. Festsetzungen gem. § 81 Abs. 4 BauO NW

2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den mit einem A gekennzeichneten GE-Gebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

2.2 Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der GE-Gebiete nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze und Lagerflächen genutzte Flächen sind als Grünfläche zu gestalten.

2.3 Gestaltung von Stellplätzen

In den GE-Gebieten sind die Pkw-Stellplätze breitfugig mit wasser-
aufnahmefähigem Material zu pflastern.

2.4 Einfriedigungen

- 2.4.1 Die Einfriedigungen der Grundstücke in GE-Gebieten im straßenseitigen Bereich sind nur in Maschendraht zulässig. Sie sind mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
Eine zusätzliche Hecke ist hierbei in dem Streifen zwischen Grundstücksgrenze und Maschendrahtzaun zulässig.

- 2.4.2 Die Einfriedigungen an sonstigen Grundstücksgrenzen in den GE-Gebieten sind aus einem durchgängigen, mind. 1,5 m breiten Pflanzstreifen (je Grundstück 0,75 m) mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen herzustellen. Im Zusammenhang mit diesen Pflanzungen ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen zulässig.

2.5 Dachgestaltung in GE-Gebieten

Innerhalb der GE-Gebiete sind Dächer bis zu 30° Dachneigung zulässig.

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sammelhinweisschilder an den Zufahrten zum Gewerbegebiet.
(2. Änderung – vereinfacht -)

3. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumli-

chen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich des untertägigen Abbaues. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden zwei Ausbißlinien untertägig vorhandener tektonischer Störungen ist rechtzeitig vor der Planung von Erschließungsmaßnahmen, möglicher Grundstücksaufteilungen und der Stellung einzelner Gebäude wegen der unbedingt erforderlichen Abstimmung mit der Ruhrkohle AG Westfalen in Dortmund Verbindung aufzunehmen. (Ein Plan der Ausbißlinien ist als Anlage der Begründung beigelegt).

4. Hinweis

4.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

4.2 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 3.6.1986 ist zu beachten.

4.3 Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Recklinghausen vom 1.1.1991 ist zu beachten.

4.4 Eingriffe in Natur und Landschaft gem. Landschaftsschutzgesetz NW

Bei der Festsetzung der gewerblichen Baufläche im Bereich Hertener Straße/Westring handelt es sich um eine Angebotsplanung für Vorhaben, die im Sinne der §§ 4 und 6 Landschaftsgesetz NW (LG) zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe sind entweder innerhalb des Plangebietes die beiden Grünflächen ‚Biotop‘ durch zusätzliche fachgerechte Begrünungsmaßnahmen zu schützen, pflegen und zu entwickeln oder außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden eine vergleichbare Fläche in Größe, Lage, Funktion und Ausstattung als Ausgleichs- und Ersatzfläche zu bestimmen.

4.5 Anlagen der Außenwerbung

Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 43 oder auf der freien Strecke der L 622 ansprechen sollen, sind dem Landesstraßen- und Autobahnamt

Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. §§ 9 FStrG/25 StrWG zu übersenden.

4.6 Altlastenverdacht

Lokal vorkommende Verunreinigungen außerhalb der Altlastenverdachtsfläche Nr. 4309/116 können nicht ausgeschlossen werden. Sollten lokale Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich der 1. Änderung – vereinfachtes Verfahren – festgestellt werden, sind die zuständigen Behörden (Kreis Recklinghausen –Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde- sowie Stadt Recklinghausen –Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen / Sachgebiet Umweltschutz- zu benachrichtigen.

4.7 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist deshalb vor den Baumaßnahmen zuständigkeitshalber durch den Regierungspräsidenten Münster – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – in Verbindung mit der Stadt Recklinghausen Fachbereich 32 Ordnung, Feuerwehr und Verkehr durchzuführen.
(4. Änderung – Südseite Hertener Straße – 1. Änderung – vereinfachtes Verfahren -)