

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 195 - Josef-Wulff-Straße -

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO und BNatSchG

1.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

1.1.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem mit _____ gekennzeichneten Bereich eine Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von mindestens 7,75 m über den innerhalb der Zeppelinstraße ausgewiesenen Bezugshöhen als aktive Schallschutzmaßnahme errichtet werden muß.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Detailplanung der Lärmschutzmaßnahmen mit dem Westfälischen Straßenbauamt Bochum abzustimmen.

1.1.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Tabelle eingebaut werden müssen:

Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen
für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen
- Straßenverkehrslärm -

Lärmpegelbereich (LPB)	Dimensionierung			
	resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109		Schallschutzklassen von Fenstern nach VDI 2719	
	erf. R ^w res (dB) Wohnungen	erf. R ^w res (DB) Büroräume	R ^w (dB) Wohnungen	R ^w (dB) Büroräume
III	35	30	2	2
IV	40	35	3	2

1.2 Altlasten

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird für den mit AV gekennzeichneten Bereich festgesetzt, daß bei Eingriff die Erd- bzw. Aushubarbeiten gutachterlich begleitet und dokumentiert werden müssen und belastete Böden in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen sind. Eine entsprechende Auflage ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird für den mit AV gekennzeichneten Bereich festgesetzt, daß nicht überbaute, versiegelte oder mit dem Lärmschutzwall überschüttete Flächen mit nachweislich unbelastetem Boden in einer Mindestmächtigkeit von 40 cm zu überdecken sind. Alternativ kann in entsprechender Mächtigkeit ein Bodenaustausch vorgenommen werden

1.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.3.1 Einzelzuordnung der AE-Flächen

Die gem. § 8 a BNatSchG festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen (AE 1 und 2) werden folgendermaßen zugeordnet:

WA IVg - Gebiet: AE-Maßnahme Nr. 1

WR₁ - und WR₂ - Gebiete: AE-Maßnahme Nr. 2

1.3.2 Pflanzgebote innerhalb der AE-Flächen 1 und 2

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Vorgaben der Maßnahmenblätter des Garten- und Friedhofamtes der Stadt Recklinghausen (siehe Anlage zur Begründung) durchzuführen und zu erhalten sind.

1.3.3 Pflanzgebote innerhalb des WA IVg - Gebietes

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des WA IVg - Gebietes gemäß Grünordnungsplan und Kompensationsplan (siehe Anlage zur Begründung) durchzuführen und zu erhalten sind.

1.3.4 Pflanzgebote innerhalb des WR₁ IV - Gebietes

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß die Flächen oberhalb der "Garagen unterhalb der Geländeoberfläche" mit mindestens 0,5 m starkem kulturfähigem Substrat aufzufüllen, mit Intensivrasen und mit heimischen Gehölzen (Liste siehe Anlage zur Begründung), mindestens einem Viertel der Fläche, zu bepflanzen und zu erhalten sind.

1.3.5 Pflanzgebote auf dem Lärmschutzwall

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf dem Lärmschutzwall ein mindestens 3 m breiter Streifen mit heimischen Gehölzen und mindestens 6 Bäumen (Liste siehe Anlage zur Begründung) anzupflanzen und zu erhalten ist.

1.3.6 Pflanzgebot innerhalb der Verkehrsfläche im Bereich der WR₁ - Gebiete

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der Verkehrsfläche mindestens 12 Bäume anzupflanzen und zu erhalten sind.

1.3.7 Städtebaulicher Vertrag

Gem. § 6 Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) wird festgesetzt, daß ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Eigentümern der WR₁ - und WR₂ - Gebiete und der Grünfläche - öffentlich - Parkanlage - AE Nr. 2 zwecks Sicherstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu Gunsten der WR₁ - und WR₂ - Gebiete abzuschließen ist. Hierbei sind die Vorgaben der Maßnahmenblätter, die Anlage der Begründung sind, als Bestandteil des Vertrages zu berücksichtigen.

1.4 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im Einzelfall das Dachgeschoß bei Einhaltung der Nutzungsziffern (GRZ und GFZ) als Vollgeschoß zugelassen werden kann.

1.5 Ausnahmen und Befreiungen - Fläche für die Landwirtschaft

Gem. § 31 BauGB wird festgesetzt, daß auf der Fläche für die Landwirtschaft (Hofstelle) außer zweckgebundenen Nutzungen und baulichen Anlagen auch eine Verkaufsstelle für landwirtschaftliche Produkte zulässig ist.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 10 wird für die mit XXXXX gekennzeichneten Flächen festgesetzt, daß diese Bereiche von der Bebauung freizuhalten sind. Sie dienen der Beweglichkeit des Verkehrs bzw. der Feuerwehr. Eine nicht hochwachsende Bepflanzung ist zulässig.

1.7 Unzulässigkeit von Ausnahmen

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem mit N gekennzeichneten Bereich Nebenanlagen unzulässig sind.

2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich des untertägigen Abbaues. Vor Beginn der Einzelplanung ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Bebauungsplan tangiert die mittelalterliche Landwehr von Recklinghausen. 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.

3.2 Baumschutzsatzung

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

3.3 Grundwassernutzung

Sofern Grundwasser als Trink- oder Brauchwasser verwendet werden soll, ist dessen Qualität in Abstimmung mit dem Oberkreisdirektor Recklinghausen vor Verwendung auf seine Eignung zu untersuchen.

3.4 Niederschlagswasser

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation darf nur gedrosselt erfolgen. Die technische Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Tiefbauamt der Stadt Recklinghausen abzustimmen.

3.5 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Kampfmittelleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuchung ist nicht erforderlich. Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte allerdings Vorsicht geboten sein, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.6 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Bebauungsplan erarbeitet worden und können beim Fachbereich Planung, Umweltschutz, Bauordnung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- 3.6.1 Ökologischer Fachbeitrag vom Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Essen von Januar 1993 mit Ergänzungsbericht von Juli 1993
- 3.6.2 Grünordnungs- und Kompensationsplan für Rentaco Baumanagement "Wohnpark am Stadtgarten" von Landschaft und Siedlung, Recklinghausen.
- 3.6.3 Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben "Wohnpark am Stadtgarten" Josef-Wulff-Straße in Recklinghausen von Akustikberatung Peutz GmbH, Düsseldorf vom 15.11.1994 mit ergänzender Stellungnahme des Fachamtes Verkehrsplanung beim Fachbereich Planung, Umweltschutz und Bauordnung vom 19.März 1996 und 06.Februar 1997.
- 3.6.4 Grundbautechnische und hydrogeologische Untersuchung des geotechnischen Büros Dr. Paul Butenweg, Waltrop vom 06. Juli 1993.