

**11. Textlicher Teil des Bebauungsplanes****1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO****1.1 Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Nutzungen**

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in dem mit "A" gekennzeichneten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, ausgeschlossen.

Vom vorgenannten Einzelhandelsausschluß ausgenommen sind gem. § 1 (9) BauNVO sowie § 1 (10) BauNVO die unter Punkt 1.1.1.1 bis 1.1.1.5 aufgeführten Einzelhandelsnutzungen (abschließende Auflistung). Diese bleiben nach Maßgabe ihrer textlichen Festsetzung zulässig.

1.1.1.1 In dem mit "A" gekennzeichneten Gewerbegebiet ist ein Baumarkt / Gartencenter mit folgender Sortimentsbegrenzung zulässig :

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| - Werkzeuge, Maschinen, Zubehör    | - Elektromaterialien (ohne Wohnraum - leuchten) |
| - Kleineisenwaren, Beschläge       | - Werken, Basteln, Hobby                        |
| - Farben, Lacke, Leime, Tapeten    | - Pflanzen und Zubehör                          |
| - Holzplatten, Leisen, Kunststoffe | - Kücheneinzelmöbel                             |
| - Bauelemente, Baumaterialien      | - Gardinenleisten und Zubehör                   |
| - Heizungen und Sanitär            | - Autozubehör                                   |
| - Innenausbau                      | - Gartenmöbel                                   |
| - Gartenartikel                    |   |

Dabei darf die maximale Verkaufsfläche insgesamt 2.250 qm nicht überschreiten.

1.1.1.2 In dem mit "A" gekennzeichneten Gewerbegebiet sind gem. § 1 (10) BauNVO bauliche Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe – Schuh- und Modemarkt - zulässig. Dabei darf die maximale Verkaufsfläche insgesamt 3.400 qm nicht überschreiten.

1.1.1.3 In dem mit "A" gekennzeichneten Gewerbegebiet sind gem. § 1 (10) BauNVO bauliche Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes - Lebensmittelmarkt - und der vorgelagerten konsumnahen Dienstleistungen – Frisör, Reisebüro, Lotto-Totto-Annahme, Bäckerei, Wurst-Shop, Schlüsseldienst, Reinigungsannahme, Woll-Laden. - zulässig. Dabei darf die maximale Verkaufsfläche insgesamt 6.850 qm nicht überschreiten.

1.1.1.4 In dem mit "A" gekennzeichneten Gewerbegebiet ist Möbeleinzelhandel gem. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§ 11 (3) BauNVO).

1.1.1.5 In dem mit "A" gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Betriebe des KFZ-Handels und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen ausnahmsweise zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 qm Verkaufsfläche aufweisen, oder wegen ihrer besonderen Vertriebsform verbunden mit gewerbetypischem Störungsgrad dem Gewerbegebiet zugeordnet werden müssen.

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen.

- 1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO wird in dem mit „A“ gekennzeichneten Gewerbegebiet für die nachfolgend aufgelisteten nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente eine Obergrenze von insgesamt 2.500 qm Verkaufsfläche festgesetzt:
- a) Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
  - b) Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse ohne Briefmarken, Briefmarkenzubehör
  - c) Kinder- und Säuglingsbekleidung, Bekleidungszubehör
  - d) Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör, Damenbekleidung und Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren, Schuhe und Lederwaren
  - e) Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräte und Zubehör, elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse ohne Elektrogroßgeräte (Waschmaschinen, Wäschetrockner u. –schleudern, Bügelautomaten, Herde und Mikrowellengeräte, Geschirrspüler, Kühl- und Gefriergeräte, Schaltkästen, Sonnenbänke) Computer
  - f) feinmechanische und optische Erzeugnisse ohne Computer
  - g) Haustextilien, Heimtextilien, Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff ohne Möbel für Garten und Camping, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
  - h) Musikinstrumente und Musikalien
  - i) Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
  - j) Spielwaren, Sportartikel
  - k) Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Kosmetische Erzeugnisse, Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
  - l) Teppiche (ohne Teppichboden)
  - m) Blumen
  - n) Campingartikel
  - o) Fahrräder und Zubehör, Mofas
  - p) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- 1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den mit „B“, „C“ und „D“ gekennzeichneten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, ausgeschlossen.
- Ausnahmsweise sind hier nur Betriebe des KFZ-Handels und solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 qm Verkaufsfläche aufweisen, oder wegen ihrer besonderen Vertriebsform verbunden mit gewerbetypischem Störungsgrad dem Gewerbegebiet zugeordnet werden müssen.
- Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen.
- 1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO sind in den mit „B“ und „C“ gekennzeichneten Gewerbegebieten bauliche Änderungen und Erneuerungen bestehender Anlagen, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Bebauungsplanbereich zu Einzelhandelszwecken genutzt wurden, ausnahmsweise zulässig. Die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
- 1.1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt für das mit „A“ gekennzeichnete Gewerbegebiet eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften anhand der Abstandsliste des Abstandserlasses von 1990 (Rd.Erl..d.Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 / MBl.NW. S. 744; SMBl. NW. 283). Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten

einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können bei den in der Liste mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zu Grunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

- 1.1.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in dem mit "A" gekennzeichneten Gewerbegebiet innerhalb des im Plan dargestellten Abstandes von 100 m zur nächsten Wohnbebauung an der Nahestraße bzw. Berghäuser Straße nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen i.S. des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.
- 1.1.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den mit "C" und "D" gekennzeichneten Gewerbegebieten nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen i.S. des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.
- 1.1.8 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind in den mit "A", "B", "C" und "D" gekennzeichneten Gewerbegebieten Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, die als Gewerbebetriebe aller Art einzustufen sind, und die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.1.9 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem mit "E" gekennzeichneten Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig.
- 1.1.10 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in dem mit "E" gekennzeichneten Mischgebiet Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, die als Gewerbebetriebe aller Art einzustufen sind, unzulässig.
- 1.1.11 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem mit "E" gekennzeichneten Mischgebiet die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

## **1.2 Beschränkung der Gebäudehöhen**

- 1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 16 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der mit "B" und "C" gekennzeichneten Gewerbegebiete eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche - Herner Straße bzw. Bochumer Straße - und Grundstück - die sog. Straßenbegrenzungslinie - anzunehmen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen der Außenwerbung wie z.B. Werbeschilder, Werbemasten und Fahnen.
- 1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 16 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der mit "A" und "D" gekennzeichneten Gewerbegebiete eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche – Berghäuser Straße – bzw. Herner Straße und Grundstück - die sog. Straßenbegrenzungslinie - anzunehmen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen der Außenwerbung wie z.B. Werbeschilder, Werbemasten und Fahnen.

## **1.3 Ausnahmen für Baugrenzen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in den mit "A", "B", "C" und "D" gekennzeichneten Gewerbegebieten Kragplatten sowie Überdachungen von Eingängen und Anlieferungsbereichen (Rampen o.ä.) die Baugrenzen um max. 3,0 m überschreiten dürfen. Jedoch sind 2,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

## **1.4 Immissionsschutzmaßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den mit "A", "B", "C" und "D" gekennzeichneten Gewerbegebieten und in dem mit "E" gekennzeichnetem Mischgebiet bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen auf Grund der Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur

Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Zusätzlich müssen an den zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) Zwangsentlüftungsanlagen eingebaut werden.

Die Tabelle ist nur insoweit anzuwenden, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Raumart	Mitteilungspegel
<b>1. Schlafräume nachts</b>	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
<b>2. Wohnräume tagsüber</b>	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
<b>3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber</b>	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

### 1.5 Pflanz- und Erhaltungsgebot

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird für die mit "A", "B", "C" und "D" gekennzeichneten Gewerbegebiete festgesetzt, dass bei der Anlegung von Stellplätzen bzw. Stellplatzanlagen für die Anordnung von jeweils vier Stellplätzen je ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist, dessen Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 25 cm betragen muß.

## 2. Hinweise

### 2.1. Bodenkontamination

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Altlastenverdachtsflächen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vor notwendigen Eingriffen in den Boden gegebenenfalls weitere Gefährdungsabschätzungen erforderlich. Über die Art und den Umfang von Untersuchungen wird nach Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.

### 2.2 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen geringfügige Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist auf Grund der bestehenden Oberflächenbeschaffenheit bzw. Überdeckung nicht möglich. Bei Baumaßnahmen sind insbesondere notwendige Ramm- und Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung bzw. zur Gründung als besonders gefährdet anzusehen. Diese Arbeiten sind von daher rechtzeitig – noch im Planungsstadium – zur Sicherheitsüberprüfung dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bzw. dem zuständigen Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr der Stadt Recklinghausen anzuzeigen.

Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

### 2.3 Gutachten

Folgende Gutachten bzw. Stellungnahmen liegen beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen zur Einsichtnahme vor:

1. Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Plangebiet und in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Berghäuser Straße, Herner Straße, Nahestraße, Autobahn“ der Stadt Recklinghausen vom 14.01.2000  
ACCON Köln GmbH – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik
2. Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet Recklinghausen: Verdachtsfläche St-Nr. 74 „Herner Straße/Nahestraße“; vom 30.04.1992  
Dr. Wöstmann & Zentgraf, Lünen