

Textlicher Teil des VEP Nr. 16 – Oerweg –

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

1.1 Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

1.2 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird für alle neuen Gebäude bzw. bei Umbau vorhandener Gebäude festgesetzt, dass an allen Öffnungen von Aufenthaltsräumen i. S. von § 2 Abs. 7 BauONRW, die einer mit (SSK) gekennzeichneten Baugrenze zugewandt sind, Schallschutzfenster eingebaut werden müssen, bei Schlaf- und Kinderzimmern mit einem schallgedämmten Zusatzbelüftungssystem.

Das bewertete Schalldämmmaß muss mindestens der im Plan ausgewiesenen Schallschutzklasse gem. der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

2. Sonstige textliche Festsetzungen

2.1 Zulässigkeit von Nutzungen im MI-Gebiet

Auf den zweigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen des MI-Gebietes sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO zulässig.

2.2 Verkaufsfläche im MI-Gebiet

Für die im MI- Gebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen wird die Gesamtverkaufsfläche auf 1600 qm begrenzt.

2.3 Sortimentsbeschränkung

Auf den zweigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen wird die Einzelhandelsnutzung auf folgende Sortimente beschränkt: Lebensmittel, Drogerie, Getränke, Tiernahrung und Zooartikel.

2.4 Werbeanlagen

2.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.4.2 Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedigungen sowie alle blinkenden und sich bewegenden Werbeanlagen, Wiederholungen und Reihungen von Werbeanlagen an einer Gebäudeseite sowie Werbeanlagen, die

a) größer als 5 m² sind oder

b) eine Höhe von 1,0 m oder eine Länge von 5,0 m überschreiten.

2.4.3 Werbemasten: Im MI- Gebiet ist ein Werbemast mit einer Höhe von max. 9 m mit bis zu 5 Auslegerschilder (einzelner Firmen) zulässig.

3. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB

3.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich bergbaulicher Einwirkungen. Aus diesem Grunde ist schon vor Beginn der Einzelplanungen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen. Zuständige Stelle ist die Deutsche Steinkohle AG, Abtg. TM 3, Baumstraße 31, 47198 Duisburg.

3.2 Altlasten

Auf den im Plan durch XXXXXXXX gekennzeichneten Bereichen sind erhebliche Bodenbelastungen vorhanden. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Verfahren gem. den Vorgaben aus dem Gutachten durchzuführen.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelbeseitigung

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gehören zu den Bereichen Recklinghausens, die erheblichen Kampfmittleinwirkungen ausgesetzt waren. Vorhandene Luftbilder lassen dies erkennen. Eine systematische Absuche ist daher erforderlich. Aus diesem Grunde ist schon vor Beginn einzelner Baumaßnahmen mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr, Tel. : 02361/501674, Verbindung aufzunehmen.

4.2 Altlasten

Innerhalb des im VEP gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit XXXXXXXX gekennzeichneten Bereiches sind vor einer baulichen Inanspruchnahme folgende Maßnahmen durchzuführen:

Erd- und Aushubarbeiten

Erd- und Aushubarbeiten sind vor Ort gutachterlich zu begleiten und ggf. auch unter Einhaltung der geltenden Arbeitsschutzbestimmungen für das „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ durchzuführen. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Kreis Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.

Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen

Flächen, die weder überbaut noch versiegelt werden (z. B. durch eine Asphalt- oder Plasterdecke), sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Abdeckung aus sauberem, kulturfähigem Boden zu versehen und mit Rasen, Bodendeckern oder niedrigwüchsigen Gehölzen zu bepflanzen. Als Alternative kommt ein Bodenaustausch mit anschließender Bepflanzung in Frage.

Spielflächen

Spielflächen sind über eine Grabesperre (Geotextil, Kies oder Schotterlage) mit einer mindestens 0,5 m dicken Abdeckung aus sauberem Oberboden zu versehen. Als Alternative kommt auch ein Bodenaustausch bzw. Teilaustausch in Frage. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass zwischen Oberkantenfüllung unter der Spielplatzoberfläche eine mindestens 0,5 m dicke Bodenschutzschicht eingebaut wird.

Bodenluftbelastung

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die Bodenbelastung durch leichtflüchtige Aromaten und halogenierte Kohlenwasserstoffe zu überprüfen. In Abhängigkeit von den Analyseergebnissen ist ggf. der Einbau einer passiven Gasdrainage unterhalb der Gebäudesohle vorzusehen.

5. Gutachten

5.1 Gutachten über die geochemischen Verhältnisse mit einer Gefährdungsabschätzung, Oerweg in 45657 Recklinghausen des Büros Dr. Friedhelm Albrecht, Baukauer Strasse 46A, 44653 Herne vom 21.Dezember 2001

5.2 Gutachten über die vorhandenen und zu erwartenden gewerblichen Geräuschemissionen an dem bestehenden Wohngebäude im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 –Oerweg- und in der nächstgelegenen Nachbarschaft am Oerweg in Recklinghausen der Fachstelle für Schwingungstechnik und Akustik DMT, Dinnendahlstraße 9, 44809 Bochum vom 08. März 2002