

Textlicher Teil

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit der Bau NVO

1.1 Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für die Wohngebäude entlang der Alte Grenzstraße in einer Zone bis 9m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden müssen.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bzw. beim Austausch von Fenstern sind an allen äußeren Öffnungen Schallschutzfenster einzubauen. Das bewertete Schalldämmmaß muss mindestens der Schallschutzklasse 3 gem. VDI – Richtlinie 2719 entsprechen. Bei Schlaf- und Kinderzimmern sind zusätzlich schallgedämmte Zusatzlüftungen vorzusehen.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für die Wohngebäude entlang der Merveldtstraße in einer Zone bis 5m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden müssen.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bzw. beim Austausch von Fenstern sind an allen äußeren Öffnungen Schallschutzfenster einzubauen. Das bewertete Schalldämmmaß muss mindestens der Schallschutzklasse 3 gem. VDI – Richtlinie 2719 entsprechen. Bei Schlaf- und Kinderzimmern sind zusätzlich schallgedämmte Zusatzlüftungen vorzusehen.

1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in den Gewerbegebieten

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 Bau NVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die i. S. von § 6 Abs. 1 Bau NVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 Bau NVO i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 Bau NVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998

1.2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 Bau NVO i. V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Bau NVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 1 – GE 3 Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, ausgeschlossen sind.

1.3 Ausnahmen in den Gewerbegebieten

1.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 Bau NVO i. V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Bau NVO sind ausnahmsweise Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich mit selbst hergestellten Produkten bzw. mit Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, ganz oder teilweise auch an Endverbraucher richten, zulässig.

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

1.3.2 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in dem mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiet ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBL. NW S. 283) zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Anlagen und Betriebe in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VII entsprechen.

1.4 Zulässigkeit von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

1.4.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

1.5 Ausnahmen für Baugrenzen in reinen Wohngebieten

1.5.1 Gem. § 23 Abs. 3 Bau NVO wird für die WR – Bereiche entlang der Alte Grenzstraße und Merveldtstraße festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), die Baugrenzen um max. 2,0 m überschreiten dürfen. Jedoch sind 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Treppenhäusern, Erkern und Windfängen wird ein Vortreten vor die Baugrenze bis zu 1,0 m zugelassen. Balkone dürfen die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Bau NVO)

1.6.1 Gem. § 14 Abs. 1 Bau NVO sind innerhalb der privaten Grünflächen bauliche Anlagen wie Gartenlauben einschließlich überdachter Freisitze oder Geräteschuppen bis 10 % der Grundstücksfläche, maximal bis zu einer Grundfläche von 24 qm zulässig.

1.7 Zulässige Gebäudehöhen im Gewerbegebiet GE1,GE2 und GE3

1.7.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 Bau NVO i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 Bau NVO wird die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 13 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Gradientendaten der Erschließungsstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Gradientenachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.7.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 Bau NVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldetechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Technikzentralen etc. um maximal 5,0 m überschritten werden darf.

1.8 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.8.1 Auf dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereich des Flurstückes 13, Flur 555 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 121 und 122, Flur 555 festgesetzt.

1.8.2 Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereichen der Flurstücke 38 und 236, Flur 555 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Gebäudes Merveldtstraße 115 festgesetzt.

1.8.3 Auf dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereichen der Flurstücke 38, 236, 231, 143 Flur 555 sowie Flurstück 300, Flur 544 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der außerhalb des Planbereiches liegenden Flurstücke 559 und 576, Flur 544 festgesetzt.

2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

2.1 Bodenkontaminationen

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Altlastenverdachtsflächen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vor notwendigen Eingriffen in den Boden gegebenenfalls weitere Gefährdungsabschätzungen gem. Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) erforderlich. Über Art und Umfang der Untersuchungen entscheiden die beteiligten Behörden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Die Hinweise unter Ziffer 3.2 des textlichen Teiles sind zu beachten.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung

Der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) hat eindeutig Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden. Eine systematische Absuche ist erforderlich. Aus diesem Grund muss bereits rechtzeitig vor Beginn von Einzelmaßnahmen, d. h. schon im Planungsstadium, mit dem Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. der zuständigen Dienststelle der Stadt Recklinghausen, Fachbereich 32 – Ordnung, Feuerwehr und Verkehr – Verbindung aufgenommen werden.

3.2 Bodenkontaminationen

3.2.1 Altlastenverdachtsfläche Nr. 4409/135 (teilw.) – AF1
Altlastenverdachtsfläche Nr. 4409/171 - AF 2
Altlastenverdachtsfläche Nr. 4409/186 – AF 3

Die im Bebauungsplan durch xxxxx und AF1, AF2 und AF3 gekennzeichneten Bereiche wurden bergbaulich genutzt und aufgeschüttet. Bodenkontaminationen sind nachgewiesen bzw. nicht auszuschließen. Innerhalb dieser Bereiche sind im Zuge von Baumaßnahmen stattfindende Eingriffe in den Boden in Absprache mit den zuständigen Behörden gutachterlich zu begleiten. Vorsorglich wird eine gutachterliche Begleitung auch für Bauarbeiten in der Fläche für die Wasserwirtschaft unmittelbar südöstlich der Deponie empfohlen.

3.2.2 Altlastenverdachtsfläche Nr. 4409/135 (teilw.) – AF1

In der Nordwestspitze der Altlastenfläche AF1 befindet sich auf dem Flurstück 544, Flur 544 ein altes Klärbecken. Das Klärbecken wäre vor einer künftigen Überbauung unter gutachterlicher Begleitung rückzubauen und samt kokereispezifischem Inhalt zu entsorgen. Hierbei entsteht gegenüber einem unbelasteten Grundstück ein erheblich höherer Kostenaufwand.

3.2.3 Grund- und Niederschlagswasser

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist vorsorglich eine Nutzung des Grundwassers zu Trink- oder Brauchwasserzwecken vorbehaltlich einer Eignungsuntersuchung zu unterlassen. Eine Abweichung von dieser Festsetzung für den Bereich der Heinrichstraße und Alte Grenzstraße darf nur in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nur statthaft, wenn im Einzelfall der Nachweis der Unschädlichkeit erbracht wird.

3.2.4 Untergeordnete Gewässerstränge

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft befinden sich in den Grünflächen des Plangebietes untergeordnete Seitenstränge, die als „offene Drainagestränge „ dienen. Diese sind nicht zu überbauen und sollen mit einem Schutzstreifen von 1,50 m beidseitig freigehalten werden.

3.3 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 249 können archäologische Bodenfunde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. 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 im unveränderten Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) gem. §§ 15, 16 Denkmalchutzgesetz (DschG NRW) mitzuteilen.

3.4 Satzungen

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung (GO), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten.

3.5 Gutachten

Die nachfolgend aufgeführten Gutachten liegen beim Fachbereich 61 – Planen, Umwelt, Bauen – 45655 Recklinghausen zur Einsichtnahme vor:

1. SEWA GmbH, Essen (04.05.1992): Gutachten zur Gefährdungsabschätzung König Ludwig 1/2
2. SEWA GmbH, Essen (06.04.1993): Gutachten zur Methangaserkundung König Ludwig 1/2
3. SEWA GmbH, Essen (07.02.1994): Gutachten zur erweiterten Gefährdungsabschätzung König Ludwig 1/2
4. SEWA GmbH, Essen (05.05.1994): Gutachten zur Gefährdungsabschätzung - Deponie König Ludwig 1/2/6 (neu)
5. SEWA GmbH, Essen (18.07.1994): Gefährdungsabschätzung zur neuen Deponie König Ludwig 1/2
6. Dr. Hoffmann GmbH, Essen (17.08.1994): Maßnahmen zur schutzgutbezogenen Standortsanierung, Altstandort ehemalige Zeche und Kokerei König Ludwig 1/2/6

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 249 - Hestermannweg -



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfal (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S.259)

Planzeleinerordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hinweis:
Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten!

Stadt Recklinghausen Bebauungsplan Nr. 249

- Hestermannweg -

für einen Bereich zwischen Alte Grenzstraße, ehemalige Grubenanschlussbahn, Merveldtstraße und Heinrichstraße
Die roten Eintragungen im textlichen Teil gehören zum Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Recklinghausen vom

Blatt 2 (2 Blätter)