Bebauungsplan Nr. 10a – 4. Änderung

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen beziehen sich lediglich auf das geplante Gebäude Horster Straße 91 (Flur 68, Flurstück 577)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB i.V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

1.1 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der Horster Straße liegen.

Die Wandhöhe (WH) darf 12,80 m über Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.

2. Immissionsschutz –Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

2.1 Bauschalldämmmaß

An der Westfassade des geplanten Gebäudes Horster Straße 91 sind für Wohn- und Übernachtungsräume Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich. Bei Neu- und Umbauten sind an den Außenbauteilen Bauschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) in Höhe von 40 dB(A) gemäß DIN 4109 (1990) Tabelle 8 einzuhalten (Lärmpegelbereich IV).

2.2 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

Für Schlaf- und Kinderzimmer sind an der Westfassade des geplanten Gebäudes Horster Straße 91 zur Sicherstellung der Nachtruhe schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Textl. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW

1.0 Bauwerksgestaltung

Dachgauben

Die Errichtung von Dachgauben ist unzulässig.

Hinweise:

Wandhöhe:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Außenwand) oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der RAG AG, Postfach, 44620 Herne abzustimmen.

Vermessung

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 11.02.2008. Die im Plan angegebenen Höhen beziehen sich auf den Höhenpunkt 440792321 mit einer Höhe von 52,579 m (NHN) 2006.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.

Geländeangaben

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist

Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes, Grundwasser

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein ehemaliges Tankstellengelände (Flurstück 577). Dieses wurde zwischenzeitlich umfangreich saniert. Der belastete Boden wurde bis in eine Tiefe von 6 m vollständig ausgetauscht. Im Bereich des Böschungsbereiches zur Horster Straße und zum Gelände des südlich angrenzenden PLUS-Marktgeländes sowie in tieferen Bodenbereichen sind Restbelastungen verblieben, die seinerzeit aus bautechnischen Gründen nicht entfernt werden konnten. Bezogen auf das Bebauungsplanverfahren sind durch diese Restbelastungen aber keine Nutzungseinschränkungen gegeben. Eine Relevanz hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird nicht gesehen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist eine gutachterliche Begleitung der Auskofferungsmaßnahmen erforderlich. Beim Antreffen von kontaminierten Aushubmaterialien sind diese chemisch zu untersuchen und entsprechend des Analyseergebnisses einer Entsorgung bzw.

Verwertung unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen zuzuführen.

Die Sanierungsbaugrube wurde mit Füllsanden verfüllt. Hinsichtlich einer bautechnischen Eignung des Untergrundes können keine Aussagen durch die Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen getroffen werden.

Das Grundwasser ist im Plangebiet massiv durch BTX-Aromaten (Benzol, Toluol, Xylol) und durch MTBE (Methyl-tert.-Buthyl-Ether) verunreinigt. Eine Nutzung des Grundwassers ist daher grundsätzlich auszuschließen. Zur Sicherstellung einer Sanierung des Grundwassers sind die im Plangebiet vorhandenen Grundwasserpegel von einer Überbauung freizuhalten. Die Pegel dürfen im Zuge von Baumaßnahmen oder anderen Umnutzungen nicht beschädigt oder zerstört werden. Die Lage der Pegel ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.