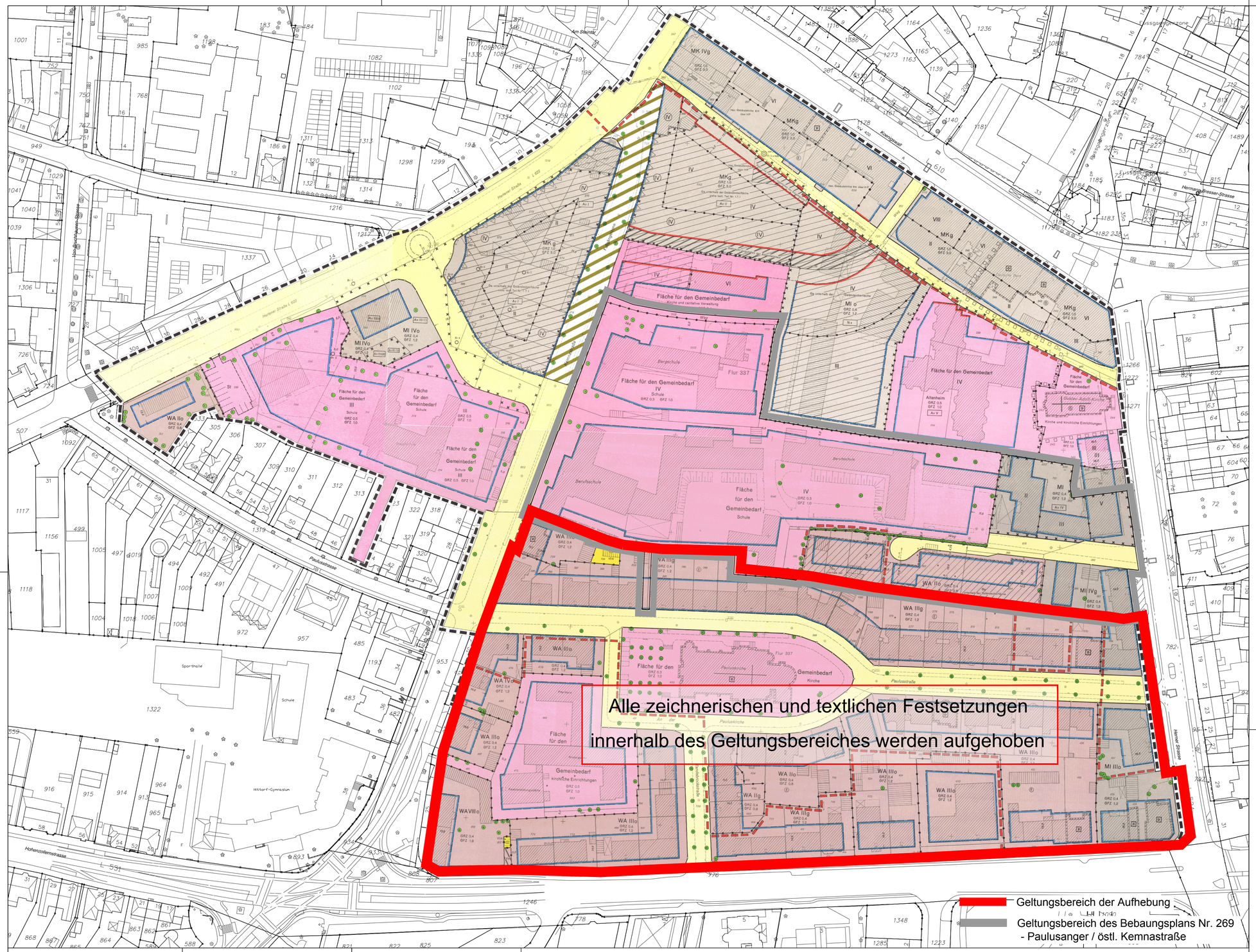


Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 156 -Teilplan 1- Kemnastraße

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

1.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

1.1.1 Für alle Gebäude im gesamten Planbereich müssen Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß bei Neu- und Umbauten von Gebäuden an allen äußeren Öffnungen von Wohn-, Schlaf- und Büro-räumen Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Das bewertete Schall-dämmaß muß mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinien 2719 entsprechen.

1.2 Einschränkungen in MK-Gebieten

1.2.1 In den als MK-Gebiet festgesetzten Bereichen sind die gem. § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Sexshops, Spielhallen und Betriebe zur Vor-führung pornographischer Filme und pornographischer Darbietungen gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

1.2.2 In den als MK-Gebiet festgesetzten Bereichen sind die gem. § 7 Abs. 2 Ziffer 5 BauNVO allgemein zulässigen und die gem. § 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO aus-nahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO unzulässig.

1.3 Zulässigkeit von Wohnungen

1.3.1 Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den MK-Gebieten oberhalb des Erdgeschos-ses Wohnungen allgemein zulässig.

1.4 Gliederung der Nutzung in MK-Gebieten

1.4.1 Gem. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 und Abs. 8 BauNVO sind auf den zweigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Straße "Auf dem Graben" nur Einrichtungen zulässig, die funktionsmäßig im Zusammenhang mit gleichen Nutzungen der unmittelbar am Königswall liegenden Bebauung stehen.

1.5 Einschränkungen in MI-Gebieten

1.5.1 In den als MI-Gebiet festgesetzten Bereichen sind die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahms-weise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO unzulässig.

1.5.2 In den als MI-Gebiet festgesetzten Bereichen sind die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzu-lässig.

1.6 Erhöhung der Geschoßfläche (GFZ)

1.6.1 Gem. § 21a Abs. 5 BauNVO wird für das MK-Gebiet südlich der Straße "Auf dem Graben" festgesetzt, daß sich die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche, bezogen auf den HP = 75,5 m über NN der vorhandenen Straße "Auf dem Graben" hergestellt werden, erhöht.

1.6.2 Gem. § 21a Abs. 5 BauNVO wird für die MK- und MI-Gebiete (ausgenommen Punkt 1.6.1) festgesetzt, daß sich die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht.

1.7 Garagen und Stellplätze

1.7.1 In den MK-Gebieten, in denen gem. § 12 Abs. 4 BauNVO Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Garagen unterhalb des Niveaus der Kernstraße) zu errichten sind, sind gem. § 31 BauGB Garagen bzw. Stellplätze auch oberhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise zulässig.

1.8 Altlasten

1.8.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Maßnahme festgesetzt:

1.8.1.1 Die Nutzung des Grundwassers ist aus dem 1. Stockwerk zu Trink- bzw. Brauchwasserzwecken nicht zulässig.

1.8.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden für den Bereich der Altlastenver-dachtsflächen Av I und Av II folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.8.2.1 Vor dem Anbau von Nutzpflanzen oder der Einrichtung von Kinderspielplätzen sind die hierfür vorgesehenen Bereiche durch Bodengutachten zu prüfen.

1.8.2.2 Die Sanierungsnunmen 81 bis 87 sind zu erhalten.

Die Grundwasserpumpenanlage auf Anordnung der zuständigen Behörde sind zu dulden. Sollen die Brunnen im Zuge von Baumaßnahmen dennoch zerstört werden, hat der Verursacher auf eigene Kosten eine gleichwertige artige Ersatzmöglichkeit einzurichten.

1.8.3 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden für den Bereich der Altlasten-verdachtsflächen Av III (1) und Av III (2) folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.8.3.1 Der Anbau von Nutzpflanzen wird ausgeschlossen.

1.8.3.2 Vor Baumaßnahmen sind die Untergrundverhältnisse durch Bodengutachten zu prüfen.

1.8.3.3 Wegen lokal nachgewiesener Kontaminationen des Bodens sind Erd- bzw. Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten. Belastete Bodenparten sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behand-lung zuzuführen.

1.8.3.4 In die hier zu errichtenden Gebäude sind in Abhängigkeit von den Untersuch-ungsergebnissen gasdrammende Einrichtungen/Gasdrainagen einzubauen.

1.8.3.5 Sensible Bereiche wie Kinderspielplätze sind über einer Grabesperre mit einer Abdeckung von mind. 40 cm unbelasteten Bodens zu versehen.

1.8.3.6 Nicht überbaute oder abgedeckte Bereiche sind durch Verkehrsflächen bzw. bindige Deckschichten zu versegeln.

1.8.4. Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden für den Bereich der Altlastenver-dachtsfläche Av III (2) folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.8.4.1 Vor Beginn von Baumaßnahmen sind noch im Untergrund befindliche Tankbe-hälter, Kraftstoffleitungen, Ölabscheider, Schlammfänge und andere Altanlagen zu entfernen, zu entgasen und zu reinigen. Abgesaugte Flüssigkeiten sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgenannten Behälter sind unter gutachterlicher Begleitung auszubauen.

1.8.5. Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden für die Altlastenverdachtsfläche Av V folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.8.5.1 Der Anbau von Nutzpflanzen ist nur dann zulässig, wenn die Nutzgartenfläche durch einen Bodenauftrag mit nachweislich unbelastetem Oberboden in einer Mindestdicke von 50 cm abgedeckt wird.

1.8.5.2 Speiberreiche sind mit unbelastetem Boden in einer Mindestmächtigkeit von 35 cm abzudecken.

1.8.5.3 Wegen lokal nachgewiesener Kontaminationen des Bodens sind Erd- bzw. Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten. Belastete Bodenparten sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwal-tung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.

1.9 Neulasten

1.9.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden für die Neulastenverdachtsfläche Nv folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.9.1.1 Der Anbau von Nutzpflanzen wird ausgeschlossen.

1.9.1.2 Spielbereiche sind mit unbelasteitem Boden in einer Mindestmächtigkeit von 35 cm abzudecken.

1.9.1.3 Bei Nutzungsänderungen oder Neubauten sind Ergänzungsuntersuchungen für die betroffenen Bereiche durchzuführen.

1.9.1.4 Im Zuge von Abbruchmaßnahmen sind

- die zuständige Abfallwirtschaftsbehörde unter Vorlage eines vorhabenspezifi- schen Rückbau- und Entsorgungskonzeptes zu beteiligen,
- die Abbruch- und Separierungsarbeiten fachgutachterlich zu begleiten sowie zu dokumentieren,
- in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftbehörde über die Ver- wertung bzw. ordnungsgemäße Entsorgung von kontaminierten Abbruch- materialien zu entscheiden.

1.9.1.5 Wegen lokal nachgewiesener Kontaminationen sind Erd- bzw. Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten. Belastete Bodenparten sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.

1.9.1.6 Vor Beginn von Baumaßnahmen sind noch im Untergrund befindliche Tankbehälter, Kraftstoffleitungen, Ölabscheider, Schlammfänge und andere Altanlagen zu entfernen, zu entgasen und zu reinigen. Abgesaugte Flüssigkeiten sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgenannten Behälter sind unter gutachterlicher Begleitung auszubauen.

1.9.1.7 Die Nutzung des Grundwassers ist aus dem 1. Stockwerk zu Trink- bzw. Brauchwasserzwecken nicht zulässig.

1.10 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß in den mit _ _ _ gekennzeichneten MK-Gebieten die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der Verkehrsfläche abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden müssen. Soweit dieses nicht möglich ist, sind diese Räume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüfterein-richtung auszustatten.

2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbauverwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden geht unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Bergbau um. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 44623 Herne, Shamrockring 1, Kontakt aufzunehmen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.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 Bodenden-malpflege mitzuteilen.

3.2 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 22.12.2010 ist zu beachten.

3.3 Schonung von Bäumen und Sträuchern

Die Bereiche der Baumscheiben oder Pflanzinseln innerhalb der Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen sind, um ein Befahren zu verhindern, durch Holzpfähle zu sichern.

3.4 Erhaltungssatzung

3.4.1 Die Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich "Untere Paulusstraße" vom 06.03.1985 ist zu beachten.

3.4.2 Die Erhaltungssatzung Recklinghausen-Altstadt vom 23.01.1991 ist für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich zu beachten.

3.5 Gestaltungssatzung aufgehoben

Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen des historischen Stadtkerns vom 02.03.2001 ist für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich zu beachten.

3.6 Werbesatzung

Die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich der Innenstadt vom 13.06.2006 ist für einen Teilbereich des Bebauungsplanes zu beachten.

3.7 Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplanbereich liegt im Bereich der Satzung der Stadt Recklinghausen vom 10.12.1992 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtenneuerung Recklinghausen-Altstadt".

3.8 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Kampfmittelvorkommen werden nicht völlig ausgeschlossen. Eine systematische Absuche ist aus technischen Gründen nicht möglich. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind zuständigkeitshalber der Bezirksregierung Münster - Staatl. Kampfmittelbeseitigungsdienst - Domstraße 1-3 - 48128 Münster, anzuzeigen. Sollten bei bodenangreifenden Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die e.g. Behörde zu verständigen.

3.9 Altlastenverdachtsflächen Av I und Av II

Für die mit Av I und II gekennzeichneten Flächen wird unter Bezugnahme auf das unter 3.10.5 genannte Gutachten auf folgende Sachverhalte hingewiesen, die im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind:

- Da es sich bei beiden Flächen um Anschüttungen handelt, ist das Vor-handensein lokaler Belastungen nicht auszuschließen. In solchen Fällen ist die gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten erforderlich.
- Auf Av I und Av II kann die umgestillte Bodenzone (Av) bis ca. 8 m unter GOK, Av II bis ca. 4 m unter GOK (bei Tiefbaumaßnahmen uneingeschränkt in Anspruch genommen werden. Bei Eingriffen in die gestillte grundwasser-führende Bodenzone sind insbesondere im Abstrom der Tankstelle Wermi ggfs. vorhaberbezogene Sicherungsmaßnahmen erforderlich.
- Über die Verwertung bzw. Verwendung anfallender Aushubmaterialien ist in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftbehörde zu entscheiden.

3.10 Gutachten

Folgende Gutachten sind für den Bebauungsplan erarbeitet worden und können beim Amt für Umweltschutz oder beim Amt für Vermessung und Stadtenneuerung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

3.10.1 Erstbewertung des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg, Herdecke, hinsichtlich chemischer Verunreinigungen des Grundstücks der Bieling Automobil GmbH, Auf dem Graben, vom 20.12.1991 im Auftrag der Bieling GmbH;

3.10.2 Bodenuntersuchungen des Ingenieurbüros Prof. Dr.-Ing. H. Nendza & Partner, Essen, für das Grundstück "Haus Abendsonne", Auf dem Graben, vom 07.01.1992, 04.08.1992 und 03.09.1992 im Auftrag der Diakonie;

3.10.3 Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Hoffmann GmbH, Essen, zur ehem. Tankstelle Herner Straße 10, vom 23.03.1994 im Auftrag der Stadt Recklinghausen;

3.10.4 Untersuchungsbericht, Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet Recklinghausen Fläche 4309/136, Steinton/Kemnastraße, Peter Jandausch, Bochum, vom 12.05.1992 für die Stadt Recklinghausen;

3.10.5 Planungsgebiet Kemnastraße, Bericht zu Untergrunduntersuchungen im Bereich Kemnastraße/Hertener Straße in Recklinghausen, Prof. Dr. K. Hoffmann, Essen, vom 28.12.1993 für die Treuhandstelle GmbH Essen;

3.10.6 Planungsgebiet Kemnastraße, Untergrunduntersuchungen im Bereich Kemna-straße/Hertener Straße in Recklinghausen, ehem. Tankstelle Wermi, Prof. Dr. K. Hoffmann, Essen, vom 15.02.1994 für die Treuhandstelle GmbH Essen;

3.10.7 Gefährdungsabschätzung ehem. Tankstelle Wermi, Recklinghausen, Hertener Str. 19-21, Peter Jandausch, Bochum, vom 03.03.1994 für die Stadt Recklinghausen;

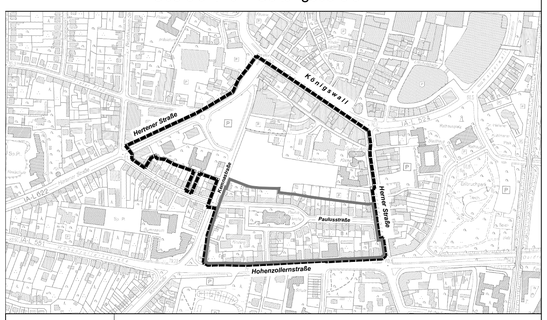
3.10.8 Sanierungsuntersuchung ehem. Tankstelle Wermi an der Hertener Straße in Recklinghausen, Dr. Hoffmann GmbH, Essen, 06.06.1995 für die Stadt Recklinghausen;

3.10.9 Stellungnahme und Entwurfsplanung über Sanierungsalternativen für die ehem. Tankstelle Wermi, Dr. Heckemann & Partner GmbH, Essen, vom 31.05.1996 für die Stadt Recklinghausen;

3.10.10 Die ausführlichen Berechnungen zu Punkt 8.2 der Begründung sind beim Amt für Planung und Bauordnung oder beim Amt für Vermessung und Stadter-neuerung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten einsehbar.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Übersicht zum Geltungsbereich



Die Planunterlagen mit Stand Mai 1982 entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Recklinghausen, den

Diplom-Ingenieur Vermessung

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gem. § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich .

Recklinghausen, den
Bürgermeister
i. A.

Städt. Oberbaurat

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am diesen Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Recklinghausen, den
Bürgermeister

Tesche

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. vom unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung bekannt gemacht.

Recklinghausen, den
Bürgermeister
i. A.

Städt. Oberbaurat

Für die städtebauliche Planung:
Bürgermeister

i.A.

Ltd. Städt. Baudirektor

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
- WA Wohnbauflächen – Allgemeine Wohngebiete
- MI Gemischte Bauflächen – Mischgebiete
- MK Kerngebiete

Maß der baulichen Nutzung
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- VIII Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise
- o offene
- g geschlossene

Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule, Kirche, Kindergarten

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerzone

Flächen für Versorgungsanlagen
- (U) Umformerstation

Pflanz- und Erhaltungsgebot
- vorhandene Bäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)
- Bäume sind anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BauGB)
- Bäume u. Sträucher sind anzupflanzen und zu erhalten (§9 Abs.1 Ziff.25a u. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen
- Ga/St Garagen, Stellplätze
- Ga Garagen unterhalb der Geländeoberfläche
- Einfahrt (Zu- und Ausfahrt) nur hier zulässig
- Einfahrt (Zu- und Ausfahrt) zu den Garagen unterhalb der Geländeoberfläche nur hier zulässig
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- HP Bezugspunkt für Gebäudehöhen
- Br3 Brunnen s. textl. Teil

Linien und Grenzen
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planbestimmende Maße
- Verlängerungen
- 6,0 Maße
- 5,8 Breiten

Bestandsangaben
- Wohngebäude
- Öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Industriegebäude

Sonstige Angaben
- Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen
- (E) Umgrenzung, Satzung, Erhaltung baulicher Anlagen
- (G) Umgrenzung, Satzung, Gestaltung baulicher Anlagen
- Planung, z. B. Stellplätze
- Altlastenverdachtsflächen I – V
- Neulastenverdachtsflächen Nv
- s. textl. Teil

Zeichengrundlage
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 BGBl. (1991 I S. 58). Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein – Westfalen vom 1.8.1990.

Anlage 1

Stadt Recklinghausen

Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 156 -

- Teilplan 1 -

- Kemnastraße -

für einen Bereich zwischen Paulusstraße, An der Pauluskirche, Kemnastraße, Hertener Straße und Hohenzollernstraße

Maßst.	1:1000
Bearb.	K. Schmäing
Gez.	A. Hölscher