

9. Textlicher Teil

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

1.1 Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Nutzungen in dem allgemeinen Wohngebiet

1.1.1

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass der in dem allgemeinen Wohngebiet vorhandene Kfz-Betrieb, Sachsenstraße Nr. 69, allgemein zulässig ist. Änderungen und Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gegenüber den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten ausreichend gesichert ist.

1.1.2

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die in dem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig sind.

1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in Gewerbegebieten

1.2.1

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit GE 3 und GE 4 gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind.

1.2.3

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind.

1.2.4

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind.

1.2.5

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet der vorhandene Lebensmittelmarkt, Ickerottweg Nr. 101a ausnahmsweise bis zur Grenze der Großflächigkeit geändert und erweitert werden darf. Darüber hinaus ist durch Einzelgutachten nachzuweisen, dass der Immissionsschutz ausreichend gesichert ist.

1.3. Ausnahmen in den Gewerbegebieten

1.3.1

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 zulässig, wenn in Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten den zulässigen „nicht wesentlich störenden“ Nutzungen entsprechen. Darüber hinaus sind in dem mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe der lfd. Nr. 145 der Abstandsliste zulässig, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den zulässigen „nicht wesentlich störenden“ Nutzungen i. S. von § 6 Abs. 1 BauNVO entsprechen.

1.3.2

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in den mit GE 3 und GE 4 gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VII entsprechen. Darüber hinaus sind in dem mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe der lfd. Nr. 145 der Abstandsliste zulässig, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse VII entsprechen.

1.3.3

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in dem mit GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten der Abstandsklasse V entsprechen.

1.3.4

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in den mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe der Branchen Autzubehör, Kfz- und Zweiradhandel sowie Verkaufsstellen von produzierenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich mit selbst hergestellten Produkten ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden, zulässig.

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

1.4 Überschreitung von Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Erker, Balkone o.ä.) die Baugrenzen um maximal 3 m überschreiten dürfen.

1.5 Zulässige Gebäudehöhen

1.5.1

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA und WA 1) die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 12m bzw. 15m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen der Sachsenstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.5.2

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird innerhalb der mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 16 m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen des Ickerottweges. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.5.3

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldetechnische Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Aufzugschächte und Technikzentralen etc. um maximal 5 m überschritten werden darf.

1.6 Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden:

1. Aufforstung der mit A gekennzeichneten Ausgleichsflächen mit standortgerechten Laubböhlzern.

2. Aufforstung mit standortgerechten Laubböhlzern im Flächenpool Brandheide (Flur 465, Flurstücke Nr. 64 – 66) gem. der Erstaufforstungsgenehmigung des Forstamtes Recklinghausen vom 15.02.2000.

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden per Sammelzuordnung den Eingriffsflächen zugeordnet.

1.7 Lärmschutzmaßnahmen

1.7.1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die zur Sachsenstraße hin ausgerichteten Fassaden der Häuser mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 40 dB aufweisen müssen.

1.7.2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Giebelseiten der Häuser Sachsenstraße Nr. 83 bis 91 mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 35 dB aufweisen müssen.

1.7.3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Giebelseiten der Häuser Sachsenstraße Nr. 93 bis 101 mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 35 dB aufweisen müssen.

1.7.4

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Giebelseiten der Häuser Sachsenstraße Nr. 93 bis 101 mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 35 dB aufweisen müssen.

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

2.1 Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte Ewald Fortsetzung 7 und 8 mit einem Radius von 25 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt, sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen. Die Oberfläche muss so gestaltet werden, dass eventuell aufsteigendes Gas sich nicht in Hohlräumen oder unter Versiegelungen sammeln, sondern frei in die Atmosphäre abströmen kann. Ver- und Entorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen. Elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen im Schachtschutzbereich nicht verlegt werden. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten, das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt, belegt werden.

2.2 Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte Ewald Fortsetzung 7 und 8 mit einem Radius von 14 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollten die Flächen anderweitig genutzt werden, ist die Standsicherheit der Schachtköpfe in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung nachzuweisen.

3. Hinweise

3.1 Altlasten

Für die mit GE 1 bis GE 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete und das WA-Gebiet südlich des Ickerottweges bzw. östlich der Sachsenstraße wird darauf hingewiesen, dass

- bei Eingriffen in den Boden der anfallende Bodenaushub gutachterlich zu begleiten und in Abstimmung mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen zu entsorgen ist,
- die Anlage von Nutzgärten nicht zulässig ist,
- bei der Anlage von Grünflächen bzw. nicht befestigten Freiflächen eine Überdeckung mit mind. 0,25 m unbelastetem Boden bzw. ein Bodenaustausch in entsprechender Mächtigkeit vorzunehmen ist,
- bei der Einrichtung von Kinderspielbereichen unter diesen Grabesperrern (Geoflies oder Schotter) vorzusehen sind,
- die Grundwassermessstellen (GW) Bestandschutz haben und bei Beschädigung die Funktionsfähigkeit wiederherzustellen bzw. bei erforderlicher Verlegung dies im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung – Untere Wasserbehörde – sowie der Stadt Recklinghausen vorzunehmen ist und
- eine Nutzung des Grundwassers zu Trink- und Brauchwasserzwecken ausgeschlossen wird.

Ausgenommen von diesen Hinweisen ist das Grundstück Flur 356, Flurstück Nr. 122.

3.2 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. 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 unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.a. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

3.3 Nachfolgend aufgeführte Gutachten können im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen bei der Stadt Recklinghausen eingesehen werden:

1. Ökologischer Fachbeitrag, Büro Schnittstelle Ökologie, Johanner Straße 16, 44787 Bochum, April 1999
2. Schalltechnisches Gutachten, Büro Schall- und Wärmemesstelle Aachen Grüner Weg 83, 52070 Aachen, 1993 und 1999
3. Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Schachanlage König-Ludwig VII/VIII, Teilfläche A, B und C in Recklinghausen-Suderwich durch die DMT, Essen 1994
4. Stellungnahme zu weiterführenden Untersuchungen der Untergrundverhältnisse zur Eingrenzung potentieller Verunreinigungen im Bereich der ehemaligen Schachanlage König-Ludwig VII/VIII in Recklinghausen-Suderwich durch das Büro für „Angewandte Geologie Rummel & Knüfemann“, Dortmund 1997
5. Erstbewertung von Bodenbelastungsverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 217 – Becklemer Weg – in Recklinghausen-Suderwich durch die GEO-Umweltschutz GmbH, Lünen 1997
6. Untersuchungen der Untergrundverhältnisse auf 2 Teilflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 217 – Becklemer Weg – in Recklinghausen-Suderwich durch das Büro für „Angewandte Geologie Rummel & Knüfemann“, Dortmund 1997
7. Baugrundtechnisches Gutachten zur Gewässertrasse Suderwich durch die Dr. Paul Butenweg GmbH, Waltrop 1997
8. Versickerungsgutachten durch die DMT, Essen 1994

3.4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NW. S. 259)

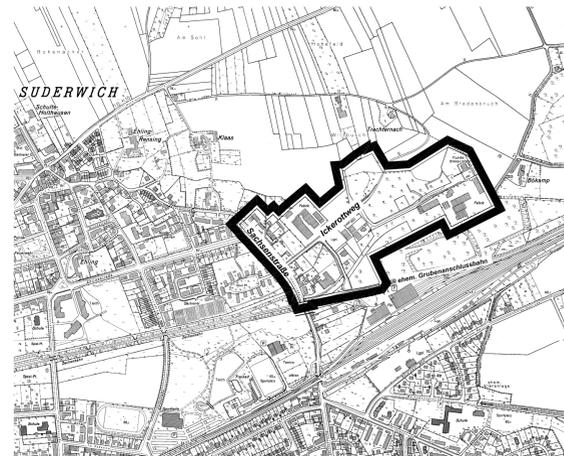
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Abstandserlass 1998 RdErt. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) vom 2.4.1998 (SMBI. NW 238))

Hinweis:

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

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201
- Gewerbegebiet Ickerottweg -
Maßstab 1:10 000



Stadt Recklinghausen Bebauungsplan Nr. 201 - Gewerbegebiet Ickerottweg -

für einen Bereich zwischen Sachsenstraße, einer Linie ca. 200 m nördlich des Ickerottweges, einer Linie ca. 700 m östlich der Sachsenstraße, einer Linie ca. 110 m südlich des Ickerottweges und der ehemaligen Grubenanschlussbahn

Blatt 2 (2)

| | | | | |
|---|---|---|--|--|
| Die Plangrundlage - Stadtgrundkarte Maßstab 1:1000 - mit dem Stand vom 19.01. 2005 entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV. | Die planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 der PlanzV. | Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. | Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01. 2005 bis 01.03. 2005 einschließlich. | Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (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-Westf.(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) Planzeichenverordnung 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 ! |
| Recklinghausen, den 20.01. 2005 Bürgermeister i.A. | Recklinghausen, den 20.01. 2005 Bürgermeister i.A. | Recklinghausen, den 24.01. 2005 Bürgermeister i.A. | Recklinghausen, den 02.03. 2005 Bürgermeister i.A. | |
| Städt. Vermessungsräin | Städt. Oberbauämßin | Städt. Oberbauämßin | Städt. Oberbauämßin | |
| Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 02.05.05 diesen Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. | Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr.12 vom13.05.05 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung bekanntgemacht worden. | Für die städtebauliche Planung: Bürgermeister i.A. | Baudezernat IV | |
| Recklinghausen, den 09.05. 2005 Bürgermeister | Recklinghausen, den 14.05. 2005 Bürgermeister i.A. | | | |
| Pantförder | Städt. Oberbauämßin | Städt. Baudirektor | Technischer Beigeordneter | |