



Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 11 BauNVO WA₁ Allgemeines Wohngebiet (mit fortlaufender Nummerierung) SO Sondergebiet "Einzelhandel für die Nahversorgung"	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO o offene Bauweise a abweichende Bauweise — Baugrenze	Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ☐ Trafostation ☐ Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO GH max. 112,00 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4) z. B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl z. B. GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse z. B. III als Höchstmaß	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ☐ Straßenverkehrsflächen (öffentlich) ☐ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) Zweckbestimmung: ☑ verkehrsberuhigter Bereich — Straßenbegrenzungslinie — Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt — Ein- und Ausfahrtbereich — Zu- und Abgangsbereich	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ☐ Private Grünflächen Zweckbestimmung: ☐ Kinderspielfeld ☐ Grünfläche / Wiese Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ☐ Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1) z. B. C_x Stationierung zur Höhenbestimmung (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1) ☐ Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2)

	Mit Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrechten zu belasteten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bei schmalen Flächen
L	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
G	Gehrecht zugunsten der Anlieger (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2)
GFL	Mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasteten Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Müllbehälter § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Zweckbestimmung:	
St	Stellplätze
GP	Carport
Ga	Garagen
M	Müllsammlestelle
	Abgrenzung von Baugebieten oder sonstigen unterschiedlichen Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Sonstige Darstellung

	Gebäude
	Garage
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse
	Flurstücksgrenze
018	Flurstücksnummer
	Kanaldeckel
.	Poller
⊕	Straßensinkkasten
⊙	Baum
· 100.99	Höhe über NHN (Normalhöhennull)
	Stromversorgungsleitung Westnetz GmbH
	Wasserversorgungsleitung Gelsenwasser AG
	Wasserversorgungsleitung Gelsenwasser AG
	Gasleitung Thyssen Gas GmbH
	Stromversorgungsleitung Westnetz GmbH
	Medientrasse Telekom AG
	Medientrasse Unitymedia GmbH

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)						
1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNOV) Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNOV die nach § 4 Abs. 3 BauNOV zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. 2. Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNOV) In dem festgesetzten Sondergebiet SO "Einzelhandel für die Nahversorgung" ist folgende Nutzung zulässig: – Ein großflächiger Einzelhandelsbereich für die Nahversorgung (Lebensmitteldiscounter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² pro Ladenfläche; – Für die maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² ist eine maximale Verkaufsflächenzahl von 0,1846 zulässig (d.h. Verkaufsflächenzahl von 0,18, an welcher Quadratischer Wohngebietssatz die Quadratischer Baugrundstückssatz maximal zulässig ist; Das gesamte Sondergebiet SO hat eine Fläche von 6.000 m²). – Für das Sondergebiet SO "Einzelhandel für die Nahversorgung" werden die Verkaufsfächen für einzelne nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente wie folgt festgelegt:						
Sortimente	Verkaufsfläche	Verkaufsflächenzahl				
Nahrungsmittel und Genussmittel (inkl. Getränke)	960 m²	VFZ: 1,477				
Randsortiment Gesundheits- u. Körperpflege- Drogeriewaren	130 m²	VFZ: 0,02				
Für die Verkaufsstätte sind auf maximal 10 % ihre Verkaufsfläche weitere ergänzende nicht zentrenrelevante Randsortimente zulässig.						
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)						
2.1 Zulässige Grundflächenzahl Allgemeines Wohngebiet 2-4 (§ 17 BauNOV) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete 2-4 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 BauNOV ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. 2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNOV) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 2-4 ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche von öffentlichen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21 Abs. 5 BauNOV). 3. Höhe baubereite Fläche (§ 18 BauNOV) Als baubereite Fläche für die Höher baulichen Anlagen darf die Höhe über dem Meeresniveau (NNH) festgesetzt. Gemäß § 1 BauNOV gilt als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Gebäudehöhe, bzw. der oberste Dachabschluss einschließlich Antenne. 4. Die festgesetzte maximale Höhe über Oberkante der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Einrichtung um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn die technische Einrichtung einen Abstand von 1,0 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen. 5. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen durch Baugruben durch obererde Terrassen, Terrassenüberdachungen, Terrassenunterbauten, Wintergärten und Balkone um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNOV). 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die festgesetzte abweichende Bauweise in diesem Gebiet ist wie folgt definiert: Die Bebauung ist in offener Bauweise zu errichten und darf eine Länge von 50 m überschreiten. 4. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNOV) Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze zu errichten und diese sind als Tiefgaragen zu errichten. Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit B bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- u. Entsorgungsträger zu belasten. 6. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist ein mindestens 25,00 m lange und 4,0 m hohe Lärmschutzwand mit einem Baschalldämmwert RW 25 dB erforderlich. Zwischen den festgesetzten Punkten A, B und C muss interpoliert werden und es sind folgende Höhen vorgehalten:						
Punkt	Höhe ggü. Parkplatz über NNH	Höhe Lärmschutzwand über NNH	rechts	hoch		
A	99,2 m	103,2 m	32377783.3962	5720171.2267		
B	99,6 m	103,0 m	32377784.1597	5720172.4442		
C	100,5 m	104,5 m	32377783.6466	5720176.3965		

§ 9 Abs. 4 BauZB i. V. m. § 89 Bauordn NRW

3) Inhalt des festgesetzten Sondergebietes S0 „Einzelhandels für die Nahversorgung“ ist gemäß § 89 BauOrd NRW i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB die Stille der Leistung die Errichtung von einer feststehenden Werbeanlagen (z.B. Werbepylonen) nur an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort mit einer maximalen Gesamthöhe von 6,0 m zulässig. Der tatsächliche Aufstellort darf bis zu 5,0 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort abweichen.

4) Inhalt des festgesetzten S0 „Einzelhandel für die Nahversorgung“ sind Werbeanlagen, mit Ausnahme der in Punkt 1.3.3. des Bebauungsplans im Bereich S0 festgelegte Werbeanlagen, die durch die Werbeanlagen der RAG AG und der zugehörigen Gebäudeteile einnehmen, Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe unzulässig.

5) Inhalt des festgesetzten S0 „Einzelhandel für die Nahversorgung“ sind als Werbeanlagen bewegliche (auflaufende) Leuchtbildern, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkeklampe) unzulässig.

6) Einfriedungen
Inhalt des Allgemeinen Wohngebiete sind Einfriedungen, die an öffentliche oder private Verkehrs- bzw. Grünflächen angrenzen, als Laubhecken zulässig. Angewandte Einfriedungen sind Einfriedungen, die die Höhe der Hecken im Vorgartenbereich 1,20 m nicht überschreiten. Begleitend zu diesen Heckeneinfriedungen sind auch Zaune und offene Geländer zulässig, welche im Vorgartenbereich nur bis zu 1,00 m Höhe an der von der Verwaltungen abgewandt Seite zulässig.

Hinweise

1. Schutz von Bodendenkmalen
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind archäologische Befunde nicht auszuschließen. Sollten bei Erarbeiten kulturellgeschichtliche Befunde entdeckt werden (z. B. Trenchanlagen, aber auch Veränderungen oder Strukturen in der natürlichen Landschaft), sind diese zu untersuchen und deren Entdeckungssituation im unveränderten Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde beziehungsweise dem Westfälischen Museum für Archologie (Amt für Bodendenkmalpflege) gemäß §§ 18 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mitzuteilen.

2. Bergbau
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Baugrubenaufnahme im Gelände entsprechende Vorkehrungen (Verankerungen, Geucht, Fremdmateriale) aufzutragen, so die Abwärtseinwirkung, im Weltweite 10, oder deren Rechtsnachfolger, Kontakt aufnehmen.

3. Altstätten
Für das Plangebiet ist derzeit keine Altstätten alttatsächlich verzeichnet im Kataster verzeichnet. Sollten in Bereichen des Bodens durch geotechnische Untersuchungen (Verankerungen, Geucht, Fremdmateriale) auftreten, so sind die Abwärtseinwirkung einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bundesbehörde beim Kreis Recklinghausen abzustimmen.

4. Wiederverwendung des Bodenaushubs
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück bzw. im Bereich des Baugeländes wieder zu verwenden.

5. Kampfmittel
Weist bei der Durchführung der Vorbereitungen der Erdausbau auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder wenn verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Umweltangelegenheiten, Feuerwehr oder direkt Polizei/Firewehr zu verständigen.

6. Artenschutz gem. § 44 NatSchG
Die Fällung der im Plangebiet vorkommenden Bäume hat außerhalb der Brutzeiten, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28.02.9 folgenden Folgebahres, zu erfolgen. Aufbewahrung sind nach fachlicher Begründung (zum Beispiel wegen Ausschlusses von Vogelgefahr) in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen möglich.

7. Einsichtsrahmen in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten
Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten wurden während der Erstellung des Stadtplan und Stadtplanung BWS Rode & Pachen, Kamp-Lintfort, Januar 2021, Recklinghausen, Westing 51, 45669 Recklinghausen eingesehen haben.

Gutachten

Bebauungsplan Nr. 301 „Dortmunder Straße / Carlsruhestraße“ Artenschutzgutachten; Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Elise Albert Bielefeld GfR, Bochum März 2023.
Rechtsanwaltsbüro Regenbogen Rechtsanwälte, Dortmund Straße in Recklinghausen; KIB UNNA GmbH, Unna 10.09.2019
Hydrologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser – Balunschilderschließung Dortmund Straße 46886 Recklinghausen, Regent, Essen, Februar 2020
Schallschutzgutachten Bi-Plan „Dortmunder Straße“ Recklinghausen; als Anna Florke Ingenieurbüro für Akustik und Schwingungslehre, Essen, April 2020
Rechtsgutachten Bi-Plan Dortmunder Straße Bebauungsplan Nr. 301 Stellungnahme zu lichtechnischen Emissionen des ALDI-Marktes auf der Umgebung des Einzelhandelsgrundstückes; atelier stad + haus Gesellschaft für Ingenieur- und Projektmanagement, Essen, April 2020
Verkehrsuntersuchung Recklinghausen, Bi-Plan Nr. 301 „Dortmunder Straße / Carlsruhestraße“ Neubau Lebensmittelmarkt Dortmund Straße und Stadtplan BWS Rode & Pachen, Kamp-Lintfort, Januar 2021
Auswertungsklausur zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Nord Discountmarktes an der Dortmunder Straße in Recklinghausen; BBK Handelsberatung GmbH, Köln im Januar 2022
Marktstudie Dortmund, Dortmund Straße, Markt-Recklinghausen; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln im März 2019 / angepasst im Oktober 2019

Recklinghausen, den	Recklinghausen, den Bürgermeister i. A.	Recklinghausen, den Bürgermeister
---------------------	---	--------------------------------------

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.	Für die städtebauliche Planung Bürgermeister i. A.	Baudezernat III
--	--	----------------------------

Abteilungsleitung Städtebauliche Planung	Ltd. Städtischer Baudirektor	Beigeordneter
Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2017 (BGBl. I S. 2404)		

Planzeichenverordnung (PlanZV) v. v. 16.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Satz: im Sinne von § 7 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten!

Die Koordinaten der Grenz- und Gebäudepunkte können sich durch Fortführungen und Homogenisierungen des Liegenschaftskatasters ändern. Vor der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind die Koordinaten mit dem aktuellen Nachweis im Liegenschaftskataster und den örtlichen Gegebenheiten zu vergleichen.

Stadt Recklinghausen

 - Dortmund Straße / Canisiusstraße -

für einen Bereich entlang der Dortmund-Strasse

[illegible]

0 10 20 Essen, 05.01.2024