

Textlicher Teil

1. Festsetzungen gem. § 9 BBauG und § 2 Abs. 8 BBauG i.V.m. der BauNVO

1.1 Gliederung bzw. Nutzungseinschränkungen

- 1.1.1 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird für die im Plan mit A und B gekennzeichneten GE-Gebiete festgesetzt, daß die gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe nach dem Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.82 (MBI. NW 1982 S. 1376) wie folgt gegliedert werden:

Bereich "A" - zulässige Betriebe ab Abstandsklasse Nr. VIII

Bereich "B" - zulässige Betriebe ab Abstandsklasse Nr. VII

- 1.1.2 Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird für die GI-Gebiete festgesetzt, daß für die gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe Betriebsarten ab der Abstandsklasse VII zulässig sind. Ausnahmsweise sind Betriebsarten der Abstandsklasse VI zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die nach Abstandsklasse VII zulässig sind.

1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO sind alle Anlagen allgemein zulässig, die in den GE- bzw. GI-Gebieten gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO bzw. § 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. In den durch Schraffur gekennzeichneten GE-Gebieten sind diese Anlagen nur innerhalb der schraffierten Bereiche zulässig.

1.3 Unzulässigkeit der Nutzung

- 1.3.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
- 1.3.2 Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 2 bzw. § 9 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 2 BBauG wird festgesetzt, daß die Höhe der baulichen Anlagen in den GE-Gebieten 9 m und in den GI-Gebieten 13 m über den zukünftigen Straßenkronen der geplanten Erschließungsstraßen nicht überschreiten darf.

1.5 Pflanzgebot

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BBauG wird für die in den Verkehrsflächen im Plan ausgewiesenen Bäume festgesetzt, daß diese als hochstämmige Bäume mit ca. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten sind.

1.6 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Im gesamten Bebauungsplanbereich müssen für alle geplanten Wohngebäude Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG wird für die genannten Vorhaben festgesetzt, daß an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorgesehen werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muß mind. der Schallschutzklasse 2 gem. der VDI-Richtlinien 2719 entsprechen.

1.7 Vorgärten

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG wird festgesetzt, daß in dem durch Schraffur gekennzeichneten Bereich innerhalb der GE-Gebiete Vorgartenflächen (Fläche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen) von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen sind.

2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BBauG

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden geht unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

3. **Hinweise**

3.1 Deponie

Im Bereich der im Bebauungsplan südlich der Grubenanschlußbahn und westlich der Katharinenstraße ausgewiesenen Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen soll im Zusammenhang mit der Aufbereitung des Geländes ein Planfeststellungsverfahren gem. § 7 Abfallbeseitigungsgesetz durchgeführt werden.

3.2 Anpflanzung

Das Gelände nördlich der Grubenanschlußbahn ist zum Anbau von Nutzpflanzen nicht geeignet.

3.3 Bodenbeschaffenheit

- 3.3.1 Für den Bereich nördlich der Grubenanschlußbahn wird darauf hingewiesen, daß für geplante Bauwerke eine detaillierte Gründungsberatung empfohlen wird, um die möglichen Setzungen bzw. Setzungsunterschiede zu ermitteln, die zulässigen Sohlnormalspannungen festzulegen und um ggf. Maßnahmen zum Ausgleich von Setzungsdifferenzen einplanen zu können. Hierzu kann ggf. das Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Am Ossenbrink 40, 5804 Herdecke eingeschaltet werden; siehe hierzu den Abschlußbericht vom 22.02.1985 (s. Anlage zur Begründung).
- 3.3.2 Für den Bereich nördlich der Grubenanschlußbahn wird darauf hingewiesen, daß der Boden und das Grundwasser als betongreifend einzustufen sind. Bei der Errichtung von Bauwerken wird empfohlen, unter Beachtung der Kriterien der DIN 1045 "Beton und Stahlbeton" (Dez. 1978) durch Verwendung eines hochsulfatbeständigen Zements einen dichten Boden herzustellen. Siehe hierzu den Bericht vom 22.07.1985 der Dipl.-Chem. Dr. Felizitas Bartels, Schulstraße 15 a, 4358 Haltern 7 (s. Anlage zur Begründung).