

1. Festsetzungen gemäß § 9, § 31 und § 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. der BauNVO

1.1 Gliederung der Betriebe und Anlagen in GE-Gebieten

1.1.1 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird für die nicht mit einem * gekennzeichneten GE-Gebiete festgesetzt, daß Gewerbebetriebe und Anlagen mit ähnlichem (vergleichbarem) Immissionsgrad, wie sie in der Abstandsliste unter den lfd. Nrn. 1 bis 178 (Abstandsklasse I-VI) nach dem Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.3.1990 (MBI NW 1990 S. 504) geführt werden, unzulässig sind. Der Abstandserlaß ist der Begründung als Anlage beigelegt.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem mit einem * gekennzeichneten GE-Gebiet nördlich der Forststraße nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.2 Ausnahmen und Befreiung in GE-Gebieten

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, daß in den nicht mit * gekennzeichneten GE-Gebieten, Gewerbebetriebe und ähnliche Anlagen, wie sie in der Abstandsliste unter den lfd. Nrn. 149 - 178 (Abstandsklasse VI) aufgeführt sind, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen unter den lfd. Nrn. 179 - 196 (Abstandsklasse VII) entsprechen, ausnahmsweise zulässig sind.

1.3 Geschoßfläche für Anlagen von Handelsbetrieben

Gemäß § 16 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, nur bis zu einer Größe von 1.000 m² Geschoßfläche zulässig sind.

1.4 Schutz der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs - BAB 43 -

Gem. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den GE-Gebieten allgemein nur solche Betriebe zulässig sind, von denen keine Emissionen wie Rauch, Dampf und Blendwirkungen ausgehen, die geeignet sind, eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 43 hervorzurufen.

1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in den GE-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Anrechenbare Grundfläche in GE-Gebieten

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in den GE-Gebieten durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (i.S. von § 14 BauNVO) die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden darf.

1.7 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen in den GE-Gebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

1.8 Pflanzgebote

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf Stellplatzanlagen für je vier Pkw-Stellplätze ein hochstämmiger Baum, ca. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen ist.

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB wird für die im Plan ausgewiesenen Bäume festgesetzt, daß ein hochstämmiger Baum, ca. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten ist.

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB sind für alle im Plan durch Zeichen und Text festgesetzten Pflanzgebote standortgerechte Arten zu verwenden. (Eine Liste standortgerechter Kronen-Bäume, Bäumen als Heister und Gehölze, ist der Begründung als Anlage beigelegt).

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB wird festgesetzt, daß in den GE-Gebieten die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Erdschicht von mind. 4 cm Stärke zu versehen sind und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu erhalten sind, sowie die überwiegend geschlossenen Gebäudewände fortlaufend mind. alle 5 m durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Von dieser Bestimmung sind Bauteile, die der Belichtung und Belüftung dienen, ausgenommen.

1.9 Regenrückhaltebecken

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB wird festgesetzt, daß das Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses in naturnah gestalteter Form anzulegen ist.

1.10 Höhenlage - Aufschüttung

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird die Höhe für die Aufschüttung entlang der Friedrich-Ebert-Straße auf 3,0 m über dem vorhandenen Geländeneiveau festgesetzt.

2. Festsetzungen gem. § 81 Abs. 4 BauO NW
- 2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
In den GE-Gebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.
- 2.2 Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen
Nicht überbaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der GE-Gebiete sind als Grünfläche zu gestalten, soweit auf ihnen Stellplätze und Garagen unzulässig sind.
- 2.3 Gestaltung von Stellplätzen
In den GE-Gebieten sind die PKW-Stellplätze breitfugig mit wasseraufnahmefähigem Material zu pflastern.
- 2.4 Einfriedigungen
- 2.4.1 Die Einfriedigungen der Grundstücke in GE-Gebieten im straßenseitigen Bereich sind nur in Maschendraht zulässig. Sie sind mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
Eine zusätzliche Hecke ist hierbei in dem Streifen zwischen Grundstücksgrenze und Maschendrahtzaun zulässig.
- 2.4.2 Die Einfriedigungen an sonstigen Grundstücksgrenzen in den GE-Gebieten sind aus einem durchgängigen, mind. 1,5 m breiten Pflanzstreifen (je Grundstück 0,75 m) mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen herzustellen. Im Zusammenhang mit diesen Pflanzungen ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen zulässig.
- 2.5 Dachgestaltung in GE-Gebieten
Innerhalb der Ge-Gebiete sind Dächer bis zu 30° Dachneigung zulässig.
- 2.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sammelhinweisschilder an den Zufahrten zum Gewerbegebiet. Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedigungen.
Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Werbeanlagen, Wiederholungen und Reihungen von Werbeanlagen an einer Gebäudeseite sowie Werbeanlagen, die
- a) größer als 5 m² sind oder
 - b) eine Höhe von 1,0 m oder eine Länge von 5,0 m überschreiten oder
 - c) als freistehende Werbetafeln von mehr als 1,0 m Höhe und 2,0 m Breite ausgeführt werden oder
 - d) über Traufenhöhe hinausgehen.
3. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB
- 3.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.
Vor Beginn der Einzelplanung, in Zweifelsfällen vor Abschluß des Grundstückskaufvertrages, ist mit der Ruhrkohle AG Westfalen in Dortmund Verbindung aufzunehmen.
Näheres regelt ein Merkblatt, das der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt ist.
4. Hinweis
- 4.1 Bodendenkmalschutz
Im räumlichen Geltungsbereich dieses 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 Bodendenkmalpflege mitzuteilen.
- 4.2 Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 3.6.1986 ist zu beachten.
- 4.3 Altlasten
- 4.3.1 Lokal vorkommende Verunreinigungen außerhalb der ehemaligen Deponie (unter der nördlichen Fläche "Wald" im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes) können nicht ausgeschlossen werden. Sollten lokale Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die zuständigen Behörden (Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Herten und die Kreisververwaltung Recklinghausen als Untere Wasser- bzw. Untere Abfallbehörde) zu benachrichtigen.
- 4.3.2 Die Nutzung des Grundwassers aus dem 1. Grundwasser-Stockwerk als Trinkwasser und/oder für gärtnerische Zwecke ist nicht zulässig.
Vor der Verwendung des Grundwassers aus dem 1. Grundwasser-Stockwerk als Brauchwasser bzw. Verwendung des Grundwassers aus dem 2. Grundwasser-Stockwerk als Trinkwasser ist dessen Qualität und Eignung untersuchen zu lassen.