Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 185 - Gewerbepark Ortloh - Teilplan 1 -

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Gliederung der Nutzung in Gewerbegebieten (GE)

1.1.1 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit A 1, A 2 und A 3 gekennzeichneten Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Rd.Erl. d. MURL vom 21.03.1990 zulässig sind.

1.1.2 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit A 4 gekennzeichneten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste zum Rd.Erl. d. MURL vom 21.03.1990 zulässig sind.

1.1.3 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit B 1, B 2 und B 3 gekennzeichneten Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.4 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit B 4, B 5 und B 6 gekennzeichneten Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste zum Rd.Erl. d. MURL vom 21.03.1990 zulässig sind.

1.1.5 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit D 1, D 4 und D 5 gekennzeichneten Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Rd.Erl. d. MURL vom 21.03.1990 zulässig sind.

1.1.6 Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in mit D 2 und D 3 gekennzeichneten Gewerbegebieten nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste zum Rd.Erl. d. MURL vom 21.03.1990 zulässig sind.

1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen in Gewerbegebieten (GE)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allen Gewerbegebieten nicht zulässig sind.

1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen in Gewerbegebieten

Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allen Gewerbegebieten nur innerhalb des Betriebsgebäudes allgemein zulässig sind.

1.4 Gliederung der Nutzung in Industriegebieten (GI)

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit C 1 und C 2 gekennzeichneten Industriegebieten nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V, VI und VII der Abstandsliste zum Rd.Erl. d. MURL vom 21.03.1990 zulässig sind.

1.5 Unzulässigkeit von Ausnahmen in Industriegebieten (GI)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den mit C 1 und C 2 gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig sind.

1.6 Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen in Mischgebieten (MI)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem festgesetzten Mischgebiet die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 BauNVO nicht zulässig sind.

1.7 Unzulässigkeit von Ausnahmen in Mischgebieten (MI)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem festgesetzten Mischgebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

1.8 Zulässigkeit von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass auf der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche westlich der Ortlohstraße die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig sind.

1.9 Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche westlich der Ortlohstraße die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

1.10 Höhe baulicher Anlagen

1.10.1 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass für die mit C 1 und C 2 gekennzeichneten Industriegebiete und für die mit D 1 bis D 5 gekennzeichneten Gewerbegebiete eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m, bezogen auf die Kreuzungsachse Blitzkuhlenstraße/Ortlohstraße (HP) zulässig ist.

1.10.2 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht w überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Eisenbahn eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m über dem Sockel der Oberleitungsmasten der vorhandenen 110-KV-Stromleitung zulässig ist.

1.11 § 8a Bundesnaturschutzgesetz

1.11.1 Gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz wird die Zuweisung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen (AE 1 - AE 13) für die Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) als Sammelzuordnung festgesetzt.

1.11.2 Gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz wird festgesetzt, dass für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Mischgebiete (MI) die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf eigenem Grundstück zu erfolgen haben.

1.11.3 Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. den Vorgaben der Maßnahmenblätter des ökologischen Fachbeitrages (siehe Anlage 1 zur Begründung) durchzuführen und zu erhalten sind.

1.12 Anschluss an Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche (Ein- und Ausfahrt) ein Anschluss an die Verkehrsflächen in einer Breite von max. 6,00 m zulässig ist.

1.13 Nebenanlagen auf dem Grundstück Zechenstraße 18

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Grundstücks Zechenstraße 18 Nebenanlagen nicht zulässig sind.

1.14 Pflanzgebote

1.14.1 Pflanzgebot in den Gewerbe- und Industriegebieten (GE u. GI)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass ~uf jedem Industrie- und Gewerbegrundstück pro 300 m Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt und erhalten werden muss, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe ca. 25 cm sein muss (vgl. Anlage 2 zur Begründung).

1.14.2 Pflanzgebot auf Stellplätzen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass auf allen Stellplätzen für die Anordnung von vier Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und zu erhal-

ten ist, dessen Stammumfang in 1,00 m Höhe ca. 25 cm sein muss (vgl. Anlage 2 zur Begründung).

1.14.3 Pflanzgebot auf Dachflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass alle Flachdächer zu einem Drittel der Fläche mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern extensiv zu bepflanzen und zu erhalten sind (vgl. Anlage 2 zur Begründung).

1.14.4 Pflanzgebot an Gebäudewänden

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass in den Industrie- und Gewerbegebieten alle geschlossenen Gebäudewände in einem Abstand von 5,00 m mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind (vgl. Anlage 2 zur Begründung).

1.14.5 Pflanzgebot für die geplanten Verkehrsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass die zukünftigen Verkehrsflächen (ausgenommen sind die planfestgestellten Blitzkuhlenstraße, L 889n und die Bundesautobahn) in einem Abstand von 10,0 m beidseitig, mit hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 25 cm zu bepflanzen sind (Sortenauswahl nach Absprache mit dem Garten- und Friedhofsamt).

1.15 Altlasten

1.15.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Bodenimprägnationen mit Teerölen im Bereich der Rammkernbohrungen 97, 117 und 4 neu auf der Teilfläche AV I auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Wiederverwertung zuzuführen sind.

1.15.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass der gesamte Bereich der Teilflächen AV I, AV II und AV VII mit unbelastetem bindigen Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 40 cm abzudecken ist. Die Standorte sind so zu gestalten, dass die Geländeoberfläche ein Gefälle in Richtung Quellbach-Niederung erhält, so dass Oberflächenwasser nach dorthin abfließen kann und der Entstehung von Staunässebereichen entgegengewirkt wird.

Die Bodenbelastung ist durch eine flächendeckende, dauerhafte Bepflanzung zu sichern; zum einen, um den Sickerwassereintrag weiter zu minimieren, und zum anderen, um den Bodenauftrag vor Erosionen zu schützen. Zum Quellbachufer hin ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde und Unteren Abfallwirtschaftsbehörde ein Schutzabstand freizuhalten.

1.15.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für die Teilflächen AV I, AV II und AV VII die Erd- und Aushubarbeiten vor Ort gutachterlich zu begleiten und hierbei die entsprechenden Arbeitsschutzbestimmungen der Tiefbauberufsgenossenschaft für das Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beachten sind.

1.15.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für die Teilfläche AV III für Cadmium eine Langzeitüberwachung der Grundwassermessstelle GW 4 und der östlich angrenzenden Teiche in Abständen von jeweils 5 Jahren durch das Umweltamt der Stadt Recklinghausen durchgeführt wird.

1.15.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Teilflächen AV I, AV II, AV III, AV VII, AV VIII und AV IX der Anbau von Nutzpflanzen, die ackerbauliche, gärtnerische oder landbauliche Nutzung nicht zulässig ist.

1.15.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für den Bereich östlich der geplanten L 889n eine Grundwassernutzung zu Trink- und Brauchwasserzwecken nicht zulässig ist.

Sollten Grundwasserentnahmen im Bereich westlich der geplanten L 889 n vorgesehen werden, so sind diese auf ihre Eignung als Trink- oder Brauchwasser in Abstimmung mit dem Oberkreisdirektor Recklinghausen und dem Städtischen Amt für Umweltschutz vor Verwendung zu untersuchen.

1.15.7 Zum Zwecke späterer Überwachungsmaßnahmen wird fest gesetzt, dass die bisher eingerichteten und für die Grundwasserüberwachung erforderlichen Grundwassermessstellen Bestandsschutz erhalten, bei Beschädigung die Funktionsfähigkeit wieder herzustellen und bei Erfordernis der Verlegung dies im Einvernehmen mit den beteiligten Behörden vorzunehmen.

1.16 Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der nachfolgend angeführten Tabelle vorzunehmen sind.

Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen - Straßen- und Schienenverkehrslärm

Lärmpegelbereich (LPB)	Dimensionierung			
	resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109		Schallschutzklasse von Fenstern nach VDI 2719	
	erf. R`wres (dB) Wohnungen	erf. R`wres (dB) Büroräume	R`w (dB) Wohnungen	R`w (dB) Büroräume
II	30	30	1	-
III	35	30	2	1
IV	40	35	3	2
V	45	40	4	3
VI	50	45	5	4

1.17 Flächenbezogener Schalleistungspegel

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm/VDI 2058 an der benachbarten Bebauung für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gewerbegebietsflächen (A 1 - D 5) folgende flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden:

Gewerbefläche	zulässige flächenbezogener Schalleistungspegel L _w in dB (A)		vorgesehene Gebietsausweisung
	tags	nachts	
A 1	60	50	GE
A 2	60	50	GE
A 3	60	50	GE
A 4	60	50	GE
B 1	60	45	GE
B 2	60	45	GE
B 3	60	45	GE
B 4	60	45	GE
B 5	60	50	GE
B 6	60	50	GE
C 1	65	50	GI
C 2	65	50	GI
D 1	62	47	GE
D 2	60	45	GE
D 3	65	50	GE
D 4	60	45	GE
D 5	60	45	GE

2. Festsetzungen gem. § 81 Abs. 4 BauO NW

2.1 Gestaltung der Vorgärten

Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen, soweit sie nicht Teile des Mulden-Rigolen-Systems sind und nicht Grundstückszufahrt sowie Eingangsbereich, sind mindestens zu 2/3 der Fläche zu begrünen. Diese Fläche wiederum muß zu 1/3 mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

2.2 Gestaltung der Gewerbe- und Industriegebiete

2.2.1 überbaubare Grundstücksflächen

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Industrie- und Gewerbegebiete nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze und Zufahrten genutzten Flächen sind zu begrünen.

2.2.2 Baumscheiben

Für die anzupflanzenden Bäume ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m anzulegen. Wenn die Baumscheibe befahren werden soll, ist sie auf 6 m zu vergrößern, darüber hinaus ist ihre Funktion in Bezug auf Belüftung und Bewässerung durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten. Ersatzweise ist das Aufstellen von Pflanzkübeln nicht gestattet.

2.2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen der Grundstücke sind grundsätzlich zulässig. Sie sind zulässig mit Mauern, entweder mit steinsichtigem Mauerwerk oder fein strukturierten Putzflächen, wobei die Mauer selbst mit Kletterpflanzen einzugrünen ist und zwar mindestens pro laufende 5 m Mauerwerk eine Pflanze; Maschendraht oder Stahlgitterzäunen, berankt mit Kletterpflanzen, und zwar pro laufende 2 Meter eine Pflanze; Hecken. Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 nicht überschreiten.

2.2.4 Müllcontainer

Müllcontainer, Mülltonnen, Tank- und Lagerbehälter sind nur innerhalb der Hof bzw. Anlieferbereiche zulässig, nicht zulässig sind sie in den Vorgartenbereichen. Müllcontainer, Mülltonnen, Tank- und Lagerbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht in oder am Gebäudekörper integriert werden können. Ihre Lage muss ebenso wie ihre Größe in den Bauanträgen ersichtlich sein.

2.2.5 Fassaden

Als Fassadenmaterialien sind Verblendungsmauerwerk sowie fein strukturierte Mineralputzflächen, Holz oder Glas zulässig.

In berechtigten Ausnahmefällen können auch farbig beschichtete Metallelemente Verwendung finden, das kann auch für die Metallpaneele gelten. Beton kann als Sichtelement bei den tragenden Bauteilen Verwendung finden.

2.2.6 Dachneigungen

Für alle festgesetzten GI- und GE-Gebiete sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig. Für alle festgesetzten WA- und MI-Gebiete sind nur Satteldächer zulässig.

2.2.7 Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedigungen oder in den Vorgartenbereichen. Hiervon ausgenommen sind Hinweisschilder auf den jeweiligen Gewerbebetrieb entlang der Grundstückszufahrt. Diese Hinweisschilder dürfen das Maß von 1 m nicht überschreiten. Die Höhe einschl. der Tragkonstruktion darf 1,80 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Gewerbebetrieben sind nur an zwei Gebäudeseiten zulässig. Sie dürfen das Maß von 1/10 m der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig.

Unzulässig sind blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sowie Wiederholungen an einer Gebäudeseite.

3. Hinweise

3.1 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 in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.g. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

3.2 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 03.06.1986 ist zu beachten.

3.3 Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Recklinghausen vom 01.01.1991 ist zu beachten.

3.4 Die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § IIa Bundesnaturschutzgesetz ist zu beachten.

3.5 Altlasten

3.5.1 Für die Teilflächen AV I, AV II und AV VII sind angesichts der hohen Grundwasserstände und des inhomogenen Untergrundaufbaus mit steinigem und kiesigem Material sowie stellenweise Bauwerks- und Fundamentresten im Untergrund geeignete Pflanzarten bzw. –gesellschaften auszuwählen.

3.5.2 Im Bebauungsplanbereich sollte die Grundwasserqualität in Anpassung auf die Maßnahmen des Sanierungskonzeptes für den Bereich König-Ludwig 4/5 - Südteil (Bebauungsplan-Entwurf Nr. 202) und in Abstimmung mit den beteiligten Wasser- und Abfallbehörden überwacht werden.

3.6 Aufschüttung

Der durch Schraffur gekennzeichnete Bereich wird aufgeschüttet. Das Maß der Aufschüttung ergibt sich aus der Entwässerungsplanung, die zur ordnungsgemäßen Entwässerung dieses Bereiches notwendig ist.

3:7 Zusätzliche Verkehrsflächen

Innerhalb der großen überbaubaren Grundstücksflächen werden noch zusätzliche Erschließungsstraßen notwendig; diese sind in Breite und äußerer Gestaltung nach den im Bebauungsplan vorhandenen Erschließungsstraßen auszubauen.

3.8 Gutachten

Die nachfolgend aufgeführten Gutachten liegen beim Amt für Umweltschutz, 45655 Recklinghausen, Löhrhofstr. 20 zur Einsichtnahme vor.

3.8.1 Gutachten über die Untergrunduntersuchungen im Bereich des geplanten Gewerbeparks Ortloh vom 26.9.1991,

3.8.2 Gutachten zu den Nachuntersuchungen im Bereich des Gewerbeparks Ortloh vom 12.5.1992,

3.8.3 Gutachten zu den Nachuntersuchungen Quellbach (Grundwasser, Oberflächenwasser, Sedimente) vom 28.10.1993,

3.8.4 gutachterliche Stellungnahme zu den Untergrunduntersuchungen im Bereich des Gewerbeparks Ortloh, Teilfläche "Olfmann", vom 25.2.1993,

3.8.5 gutachterliche Stellungnahme zur Massenermittlung für den durch Teeröl verunreinigten Bereich auf AV I vom 15.3. 1994.

3.8.6 Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 185 - Teilplan 1 - Gewerbepark Ortloh - vom 30.5.1994 liegt beim Planungsamt, 45655 Recklinghausen, Rathausplatz 4, zur Einsichtnahme vor.