

8. Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 210 - Görresstraße

1. Festsetzungen

1.1 Gliederung der Nutzungen im MI-Gebiet

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den zweigeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen des MI-Gebietes nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 2, 3, 4 und 5 zulässig sind.

1.2 Überbauung der Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen

Die zwischen den Häusern Oerweg 26 und 28 liegende Zufahrt zum Garagenhof ist ab 1. Obergeschoß überbaubar.

1.3 Ermittlung der Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für das Sondergebiet festgesetzt, daß auch die Errichtung notwendiger Stellplätze die GRZ auf maximal 0,9 erhöht werden kann.

1.4 Ermittlung der Geschoßflächen

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO wird für das Sondergebiet festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche um die Flächen der Stellplätze und ihrer Zufahrten, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann.

1.5 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird festgesetzt, daß an allen Öffnungen von Aufenthaltsräumen i. S. von § 2 Abs. 6 BauONW, die einer gekennzeichneten Baugrenze (SSK) zugewandt sind, Schallschutzfenster eingebaut werden müssen.

Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der im Plan ausgewiesenen Schallschutzklasse entsprechen.

Diese bauliche Vorkehrung gegen Schallimmissionen gilt für alle geplanten Gebäude bzw. auch für den Umbau vorhandener Gebäude.

1.6 Pflanzgebote

1.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a 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.

Es sind standortgerechte Arten zu verwenden.

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

1.7 Maßnahmen auf Altlastenflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden auf den gekennzeichneten Altlastenflächen folgende, in der Begründung Kap. 7.3 besonders erläuterte, Maßnahmen festgesetzt:

- 1.7.1 Für alle gekennzeichneten Altlastenflächen AV I bis AV VI:

Erd- und Aushubarbeiten

Erd- bzw. Aushubarbeiten sind vor Ort gutachterlich zu begleiten und ggf. auch unter Einhaltung der geltenden Arbeitsschutzbestimmungen für das "Arbeiten in kontaminierten Bereichen" durchzuführen. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim OKD Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.

Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen

Flächen, die weder überbaut noch versiegelt werden (z. B. durch eine Asphalt- oder Pflasterdecke), sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Abdeckung sauberen, kulturfähigen Bodens zu versehen und mit Rasen, Bodendeckern oder niedrigwüchsigen Gehölzen zu bepflanzen. Als Alternative zur Abdeckung kommt auch ein Bodenaustausch mit anschließender Bepflanzung in Frage.

Spielflächen

Spielflächen sind über einer Grabesperre (Geotextil, Kies oder Schotterlage) mit einer mindestens 0,5 m dicken Abdeckung sauberen Oberbodens zu versehen. Als Alternative kommt auch ein Bodenaustausch bzw. Teilaustausch in Frage. Es ist jedoch dafür Sorge zu tragen, daß zwischen Oberkantenauffüllung unter der Spielplatzoberfläche eine mindestens 0,5 m dicke Bodenschutzschicht eingebaut wird.

1.7.2 Zusätzliche Festsetzungen zu den einzelnen Altlastenflächen

Für Av I und Av II:

Vor dem Beginn der Baumaßnahmen sind die tankstellenspezifischen Anlagen zu entleeren, zu entgasen und zu reinigen. Abgesaugte Flüssigkeiten und Schlämme sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Verunreinigter Boden ist hierbei nachweislich vollständig aufzunehmen und entsprechend der geltenden gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Aushubmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren sowie ggf. auch unter analytischer Kontrolle durchzuführen. Bei Durchführung der Bergungs- und Aushubarbeiten sind die geltenden Schutzbestimmungen für das "Arbeiten in kontaminierten Bereich" einzuhalten.

Für Av I:

Nach Abschluß der Sanierung ist die Bodenluftbelastung auf leichtflüchtige Aromaten zu kontrollieren. Bei signifikant erhöhten Bodenluftwerten ist unterhalb der zu errichtenden Gebäude eine passive Gasdrainage einzubauen.

Ebenfalls nach Abschluß der Sanierung ist zu prüfen, ob im Grundwasser Belastungen aus dem Mineralölschaden zurückgeblieben sind. Art und Umfang der Grundwasseruntersuchung und ggf. weitere Maßnahmen sind mit dem Bauverwaltungsamt beim OKD abzustimmen.

Für Av III, IV und V:

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die Bodenluftbelastung durch leichtflüchtige Aromaten und halogenierten Kohlenwasserstoffe zu überprüfen. In Abhängigkeit von den Analyseergebnissen ist ggf. der Einbau einer passiven Gasdrainage unterhalb der Gebäudesohle vorzusehen.

Für Av VI:

Bei Baumaßnahmen ist auf eventuell noch vorhandene Tankanlagen zu achten. Bei Vorhandensein gelten die unter Av I und Av II genannten Maßnahmen analog.

1.8 Zulässige Nutzung im Sondergebiet - Verwaltung -

Gem. § 1 Abs. 3 Bau NVO in Verbindung mit § 11 Bau NVO sind in dem Sondergebiet - Verwaltung - ausnahmsweise Wohnungen für Betriebs- und Aufsichtspersonal zulässig.

Bei Ausrichtung nach Osten zur Bahnanlage hin, sind die Wohnräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 auszustatten.

2. Festsetzungen gem. § 81 Abs. 4 BauONW

2.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für notwendige Wege/zulässige Garagen oder Stellplätze und deren Zufahrten benötigt werden.

2.2 Gestaltung von Stellplätzen und deren Zufahrten im Sondergebiet

Die Stellplätze und deren Zufahrten sind breitfugig mit wasseraufnahmefähigem Material zu pflastern.

2.3 Einfriedungen

Zwischen dem Sondergebiet und den Bahnanlagen ist eine feste Einfriedigung (z. B. Metallgitterzaun) mit beidseitiger Eingrünung aus Rank- oder Kletterpflanzen bzw. heimischen Laubgehölzen herzustellen.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. 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 Traufhöhe 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 beigefügt ist.

4. Hinweise

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 Schutz des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 03.06.1986 ist zu beachten.

4.3 Grundwassersammlung und Nutzpflanzenanbau

Die Nutzung des Grundwassers im 1. Grundwasserstockwerk zu Trink- bzw. Brauchwasserzwecken sowie der Nutzpflanzenanbau ist ausgeschlossen.

4.4 Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist ausgeschlossen. Die Frage der Entwässerung/Entwässerungsplanung bleibt der Einzelplanung im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.