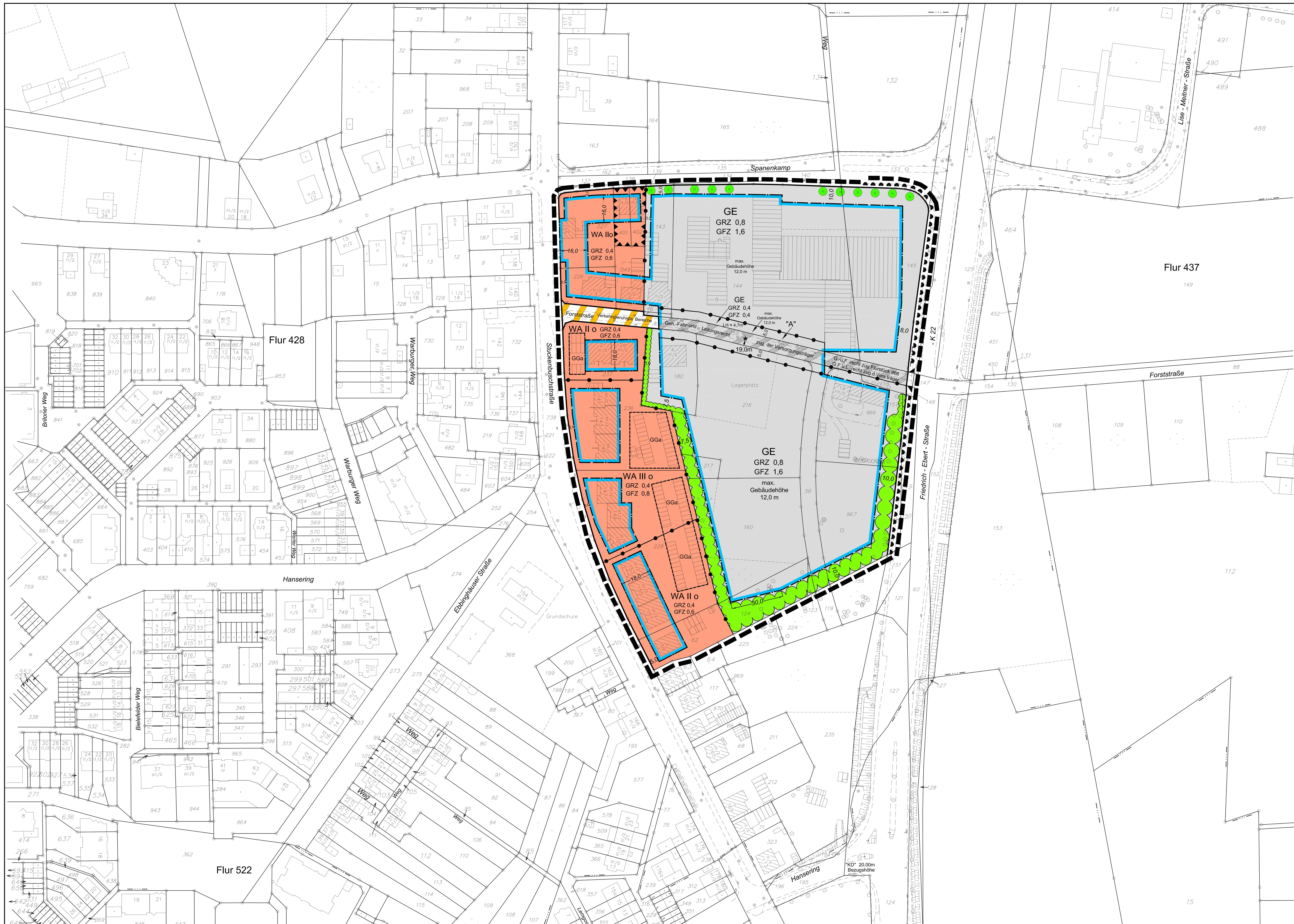


Textlicher Teil

1. Textliche Festsetzungen gem. BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird für die GE - Gebiete festgesetzt, dass darin nur Einrichtungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen im Sinne des § 6 Abs.1 BauNVO in den angrenzenden Wohngebieten nicht wesentlich stören.

1.2 Ausnahmen in Gewerbegebieten

Gem. § 1 Abs.3 Satz 2 BauNVO und § 1 Abs.10 BauNVO wird für das GE - Gebiet festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Betrieben der Obstsaftkelterei und -abfüllung allgemein zulässig sind, sofern sie das angrenzende Wohnen im Sinne des § 6 Abs.1 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.3 Zulässige Gebäudehöhen

Gem. § 16 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten die Gebäude nicht höher als 12,0 m über der in der überplanten Forststraße signalisierten Gradientenhöhe von 19,0 m errichtet werden dürfen. Der Höhenbezugspunkt für die Gradientenhöhe ist der Kanaldeckel Hansering / Friedrich-Ebert-Straße mit einer angenommenen Höhe von 20,0 m.

1.4 Geschossfläche für Handelsbetriebe

Gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO und § 16 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die an den Endverbraucher verkaufen, nur bis zu einer Größe von 1.000 m² Geschossfläche zulässig sind.

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird für das mit "A" gekennzeichnete GE - Gebiet festgesetzt, dass eine Überbauung nur mit einer lichten Höhe (LH) von mindestens 4,70m über dem Bodenniveau zulässig ist.

1.6 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Für Neu-,Um-,und Erweiterungsbauten innerhalb der ausgewiesenen Schutzfläche wird gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass aufgrund der Lärmbelastung durch das östlich angrenzende Gewerbe für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen sind.Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden:

Raumart	Mittelungspegel
Schlafräume nachts im WA	30 dB(A)
Wohnräume tags im WA	35 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Außentüren,Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

1.7 Eingriffsausgleich

Gem. § 9 Abs.1a BauGB wird festgesetzt, dass den Grundstücken Gemarkung Recklinghausen, Flur 428, Flurstücke 216 (teilweise), 217, 56, 967, 160, 123 und 124, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 22.122 Wertpunkten entsprechend der Berechnung der Recklinghäuser Methode auf den Flächen des "Ökopool Hinsberg" in Recklinghausen zugeordnet werden.

Die Ausgleichsflächen und - maßnahmen werden per Sammelzuordnung den Eingriffsflächen zugeordnet.

1.8 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB

Das Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes Nr. 966 (Gemarkung Recklinghausen, Flur 428) ist ausnahmsweise auch für das Flurstück Nr. 967 unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- die Erschließung wird über das Flurstück Nr. 966 öffentlich-rechtlich gesichert (Baulast) und
- die Nutzung des Flurstückes Nr. 967 steht in keinem Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung auf den westlich angrenzenden Flurstücken.

2. Kennzeichnungen

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Mit Folgewirkungen muss gerechnet werden. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalschutz

Werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211 - Forststraße - kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerkreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde, bzw. dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) gem. §§15, 16 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW).

3.2 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen an fünf Stellen Kampfmitteleinwirkungen erkennen. Eine Überprüfung der Feststellpunkte ist vor Beginn von Baumaßnahmen zwingend erforderlich und zuständigkeitshalber durch den Regierungspräsidenten Münster - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - i. V. m. dem Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr durchzuführen.

3.3 Niederschlagswasser

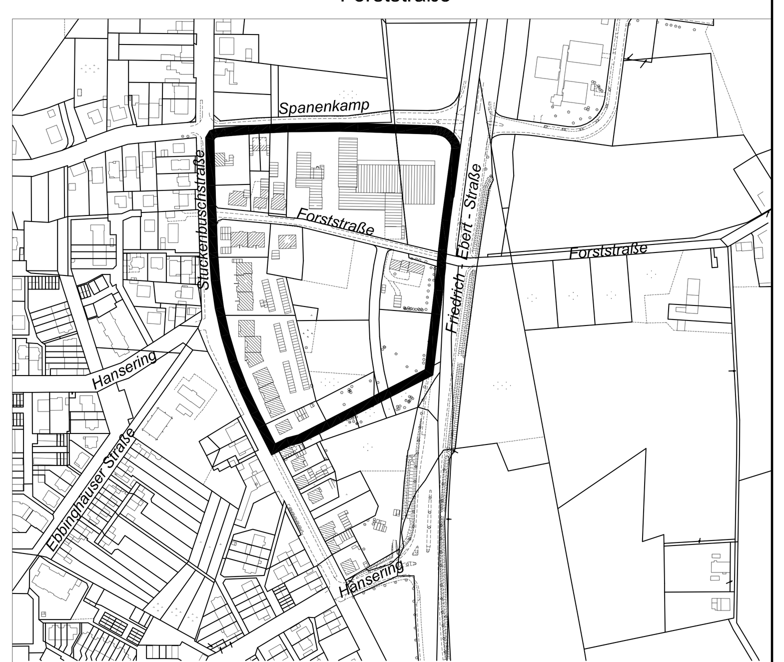
Die Einleitung des Niederschlagswassers in das ortsnahe Gewässer darf nur gedrosselt erfolgen. Die technische Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Fachbereich Ingenieurwesen, Abteilung Tiefbau der Stadt Recklinghausen abzustimmen.

4. Gutachten

Die nachfolgend aufgeführten Gutachten und Fachbeiträge , die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt wurden, sind im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen bei der Stadt Recklinghausen einzusehen:

1. Berechnung und Beurteilung der Schallimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211 - Forststraße - (Dipl.-Ing. Stapelfeld - Ingenieurbüro für Bauphysik, Dortmund, Juli 2001)
2. Hydrogeologisches Gutachten zur Sickerfähigkeit des Untergrundes (Dr. Paul Butenweg GmbH, Geotechnisches Büro, Waltrop, August 2002)
3. Stadtökologischer Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr .211 - Forststraße, Stadt Recklinghausen, FB Planen,Umwelt,Bauen, Mai 2003

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211
- Forststraße -



Die Planunterlage - Stadtgrundkarte Maßstab 1 : 1000 mit dem Stand vom 18.12.2002 entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV. Recklinghausen, den 21.02.2003 Bürgermeister i.A. Städt. Vermessungsrätin	Die planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 der PlanzV. Recklinghausen, den 21.02.2003 Bürgermeister Städt. Oberbaurätin	Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Recklinghausen, den 21.02.2003 Bürgermeister i.A. Städt. Oberbaurätin	Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2003 bis 26.03.2003 einschließlich. Recklinghausen, den 27.03.2003 Bürgermeister i.A. Städt. Oberbaurätin
Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 13.10.2003 diesen Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Recklinghausen, den 14.10.2003 Bürgermeister Pantförder	Der Satzungsbeschluß des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 27 vom 24.10.2003 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung bekanntgemacht worden. Recklinghausen, den 27.10.2003 Bürgermeister i.A. Städt. Oberbaurätin	Für die städtebauliche Planung Bürgermeister i.A. Städt. Baudirektor	Baudezernat IV Technischer Beigeordneter

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Gewerbliche Bauflächen
- GE — Gewerbe Gebiete
- "A" — siehe textlicher Teil

Maß der baulichen Nutzung
- GRZ — Geschoßflächenzahl
- GFZ — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise
- O — offene

Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Bereiche
- Bereiche ohne Anschluß an die Verkehrsfläche

Pflanz- und Erhaltungsgebot
- Bäume sind anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BauGB)
- Bäume und Sträucher sind anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs.1 Ziff. 25a und 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Einfahrt (Zu- und Ausfahrt) nur hier zulässig

Linien und Grenzen
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planbestimmende Maße
- Maße
- 6,0 — Verlängerungen
- 3,0 — Breiten

Bestandsangaben
- Öffentliche Gebäude, Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude, Industriegebäude

Sonstige Angaben
- Schutzflächen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- "KD" 20,00m Bezugshöhe — siehe textlicher Teil
- LH = 4,7m — siehe textlicher Teil

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12. 2001 (BGBl. I S.2902)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs - u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
Landesbauordnung Nordrhein-Westf.(BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV.NW.S.218),zuletzt geändert am 09.11.1999 (GV.NW.S. 622)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westf. vom 20.12.1978

Hinweis

Satzungen im Sinne § 7 Gemeindeverordnung(GO NW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten !

Stadt Recklinghausen
Bebauungsplan Nr. 211
- Forststraße -

für einen Bereich zwischen Stuckenbuschstraße, Spanenkamp, Friedrich - Ebert - Straße und einer Linie ca.140 m nördlich des Hanseringes

Maßstab 1 : 1000