

250/1 Textlicher Teil

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in dem Gewerbegebiet

1.1.1

Gem. §1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig sind.

1.1.2

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind.

1.1.3

Gem. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter) unzulässig sind.

1.2 Ausnahmen in dem Gewerbegebiet

1.2.1

Ausnahmsweise sind in dem Gewerbegebiet gem. § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten mindestens der Abstandsklasse VII entsprechen.

1.2.3

Ausnahmsweise sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB in dem Gewerbegebiet Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich mit selbst hergestellten Produkten bzw. mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden, ganz oder teilweise auch an Endverbraucher wenden, zulässig. Eine Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen.

1.3 Zulässige Gebäudehöhen

1.3.1

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen, definiert als Firsthöhe der Gebäude, auf ein Höchstmaß von FH=16,0m für das Gewerbegebiet festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die in der Planzeichnung eingetragene Kanaldeckelhöhe in der Richardstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.3.2

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile, fernmeldetechnische Nebenanlagen, technische Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Aufzugschächte und Technikzentralen etc. um maximal 5,0 m überschritten werden darf.

1.4 Lärmschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Außenfassaden bei Aufenthaltsräumen wie Büros usw. und die Dächer über den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R'_{wres} nach DIN 4109 Ausg. 1989 aufweisen müssen. Aufenthaltsräume und Büros müssen miteinerschallgedämmten Belüftung versehen werden.

Bei den bewerteten Bauschalldämm-Maßen R'_{wres} handelt es sich um Werte, die im eingebauten und funktionstüchtigen Zustand der Fassadenelemente am Bau eingehalten werden müssen.

Lärmschutzzone		Büros
		Schalldämm-Maß (dB)
Lärmschutzzone Verkehr I	Ver-	45
Lärmschutzzone Verkehr II	Ver-	40

2. Hinweise

2.1 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes lassen Kampfmittel-/Bombeneinwirkungen im Bereich der ehemaligen Bischoff-Werke (heute Eisenbau Krämer) sowie in Teilbereichen der Bahnanlagen erkennen. Eine systematische Absuche nach Kampfmitteln ist daher erforderlich. Aus diesem Grund ist schon vor Beginn von baulichen Einzelmaßnahmen mit dem zuständigen Fachbereich - Ordnung, Feuerwehr und Verkehr - Verbindung aufzunehmen.

2.2 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Das Plangebiet hat Einwirkungen aus der bergbaulichen Gewinnungstätigkeit unterliegen. Aus Sicht der Deutschen Steinkohle (DSK) sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG), mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

2.3 Bodenkontamination

Bodenverunreinigungen

Wegen der großflächigen Aufschüttung können kleinräumige Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vorsorglich werden vor Eingriffen in den Boden gegebenenfalls Vorhaben bezogene Bodenuntersuchungen notwendig. Über die Art und den Umfang erforderlicher Untersuchungen entscheiden die beteiligten Behörden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Baugrund

Aufgrund der künstlichen Aufschüttung werden bei Bauvorhaben zur setzungssarmen Gebäudegründung gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Grund- und Niederschlagswasser

Aufgrund der im gesamten Bebauungsplanbereich vorhandenen Aufschüttungen und langjährigen gewerblichen Nutzung ist vorsorglich von einer Nutzung des Grundwassers zu Trink- oder Brauchwasserzwecken abzusehen. Ebenfalls ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht statthaft.

2.4 Satzungen

Satzungen im Sinne von § 7 der Gemeindeordnung (GO), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten.

2.5 Gutachten

Lärmgutachten für den Bebauungsplan Nr. 250 – Teilplan 1- Richardstraße – afi, Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, August 2004