Die Plangrundlage - Stadtgrundkarte - mit Stand August 2008 entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV.

Recklinghausen, den 05.08.2008
Bürgermeister
i.A.

Städt. Obervermessungsrätin

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 i.V.mit § 3 Abs.2 BauBG in der Zeit vom 31.03.2009 bis 30.04.2009 einschließlich. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr.3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Recklinghausen, den 07.05.2009
Bürgermeister
i.A.

Dipl.-Ingenieur

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 22.06.2009 diesen Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Recklinghausen, den 23.06.2009
Bürgermeister

Pantförder

Der Satzungsbeschluß des Rates wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 22 vom 30.06.2009 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung bekannt gemacht.

Recklinghausen, den 01.07.2009
Bürgermeister
i.A.

Dipl.-Ingenieur

Für die städtebauliche Planung:
Bürgermeister
i.A.

Ltd.Städt. Baudirektor

Baudezernat
i.V.

Technischer Beigeordneter

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- WA_1 — Nummerierung Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- UG — Baugrenze Untergeschoss
- Straßenbegrenzungslinie
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- -verkehrsberuhigter Bereich -Fuß- und Radweg
- P — - Öffentliche Parkpfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- "A" — Kanaldeckel, Höhenbezugspunkt
- GFL — Geh-, Fahrrecht- und Leitungsrecht zugunsten der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke
- OK — Oberkante baulicher Anlagen
- Tiefgarage
- LPB IV — Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Planbestimmende Maße

- 6.0 — Abstandsmaß
- 3.0 — Abstandsmaß

Bestandsangaben

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Textlicher Teil

1 Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die südwestlichen Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten. Dadurch können bauliche Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien oder der Überdachung der Terrassenbereiche oder Wintergärten ermöglicht werden.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2.1 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.2 In dem mit: WA-1 gekennzeichneten Baugebiet wird gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

1.2.3 In dem mit: WA-1 gekennzeichneten Baugebiet entlang der Talstraße sind je Wohngebäude maximal fünf Wohnungen zulässig.

1.2.4 In den mit WA-2 bis WA-5 gekennzeichneten Baugebieten wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern und auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit festgesetzt.

1.2.5 Untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die südöstlichen Baugrenzen (im Bereich des WA-5 die südwestlichen Baugrenzen) ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten. Dadurch können bauliche Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien oder der Überdachung der Terrassenbereiche oder Wintergärten ermöglicht werden.

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören oder von geringerem Emissionsverhalten sind.

1.3.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.3.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO ist Einzelhandel mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig:
Abgepasste Teppiche und Läufer, Antiquitäten, Bastel-, Geschenkartikel, Bekleidung aller Art, Beleuchtungskörper, Lampen, Briefmarken, Bücher, Campingartikel, Computer, Kommunikationselektronik, Elektrogeräte, Fahrräder und Zubehör, Foto, Video, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Haushaltswaren, Bestecke, Kunstgewerbe/Bilder und -Rahmen, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Leder - und Kürschnerwaren, Musikalien, Nähmaschinen, Optik und Akustik, Sanitätswaren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf, Zoobedarf / lebende Kleintiere.

1.3.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Oberkante der Höhe baulicher Anlagen auf mindestens 4,5 m und maximal 7,5 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient der mit „A" gekennzeichnete Kanaldeckel in der Talstraße mit einer Höhe von 64,20 m NHN (Stand: Sept. 2008).

1.4 Baurecht auf Zeit: (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Nutzungen und bauliche Anlagen in dem festgesetzten GE-Gebiet solange zulässig sind, bis die Schlachthofnutzung auf der Ostseite des Bruchweges aufgegeben ist und die Nachfolgenutzung planungsrechtlich und tatsächlich vorbereitet wurde. Der Mindestzeitraum der bedingt befristeten Nutzung beträgt ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplans 20 Jahre.

1.4.2 Festsetzung der Folgenutzung (§9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird das in der Nebenzeichnung dargestellte allgemeine Wohngebiet als Folgenutzung festgesetzt.

1.5 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1 In dem mit WA-5 gekennzeichneten Baugebiet sind Schlafraum- und Kinderzimmernutzung an den Ost-Nordost- und Süd-Südostfassaden ausgeschlossen.

1.5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Bauköperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweil gen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen. Sind keine Lärmpegelbereiche enthalten, befinden sich die Gebäude im Lärmpegelbereich III oder geringer.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Zusammenhänge zwschen Lärmpegelbereich, maßgeblichem Außenlärmpegel und Schallschutzklasse der Fenster dar:

Lärmpegel -bereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel	Erf. R'w des Außenbauteils in dB	erf. R'w des Fensters in dB	Schallschutzklasse der Fenster
I	bis 55	30	25 – 29 *	1
II	56 bis 60	30	25 – 29 *	1
III	61 bis 65	35	30 – 34 *	2
IV	66 bis 70	40	35 – 39 *	3

* abhängig vom Fensterflächenanteil, maximal jedoch 60 %
erf. R'W = bewertetes Schalldämm-Maß

Tabelle: Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen).

1.5.3 Im gesamten Plangebiet werden für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt. In den Lärmpegelbereichen IV werden im Zusammenhang mit Fenstern von Wohn- und Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

1.6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a LWG NRW darf das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser in den WA- und GE-Gebieten nicht in das Mischwassersystem eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser muss über den Transportkanal in den Breuskesmühlenbach abgeleitet werden.

1.6.2 Diese Festsetzung gilt nicht für ein bestimmtes Grundstück in dem mit WA-1 gekennzeichneten Baugebiet, das weder durch die geplanten Erschließungsanlagen erschlossen ist, noch an diese angrenzt (siehe Erläuterungsbericht zur Erschließung).

2 Hinweise

2.1 Kampfmittel
Mit Ausnahme eines lokalen Teils ist die Fläche nicht kampfmittelfreigegeben. Da hier grundsätzlich Kampfmittelverdacht besteht, sind vor Errichtung der baulichen Anlagen für die Wohn- und Gewerbegebäude entsprechende Untersuchungen in Abstimmung mit dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bzw. der zuständigen Dienststelle der Stadt Recklinghausen, Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr vorzunehmen.
Grundsätzlich ist zur Kampfmittelbeseitigung die Entfernung von Aufschüttungen erforderlich.

2.2 Altlasten
Eingriffe in den Untergrund, die den Abdeckboden durchörtern, sind grundsätzlich gutachterlich zu begleiten. Sofern im Zuge von Eingriffen in den tieferen Untergrund Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden, ist der Kreis Recklinghausen - Untere Bodenschutzbehörde - umgehend zu informieren und der verunreinigte Boden in einer dafür zugelassenen Stelle zu entsorgen.

2.3 Baugrund
Im Rahmen der Bodensanierung sind Aufschüttungen entfernt und wieder aufgebracht worden. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist nicht grundsätzlich gegeben und ist zu prüfen.

2.4 Bergbau
Da nach heutigem Planungs- und Kenntnisstand zukünftig keine Einwirkungen zu erwarten sind, ist die Kontaktaufnahme mit dem Bergbau zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen nicht mehr notwendig.

2.5 Bodendenkmalschutz
Aufgrund der gewerblich / industriellen Vornutzung des überwiegenden Teils des Bebauungsplanbereiches ist nicht mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dennoch ist bei tiefergehenden Eingriffen in den Boden nicht auszuschließen, dass archäologischen Bodenfunde auftreten. 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. der LWL- Archäologie für Westfalen anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2.6 Gewerbliche Nutzung
Bei der Errichtung und dem Betrieb des Einzelhandelsbetriebes sind aus Gründen des Schallschutzes folgende Hinweise zu beachten:
- Die Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebes liegen zwischen 07.00 und 20.00Uhr,
- die Betriebszeiten des Einzelhandelsbetriebes liegen zwischen 06.00 und 22.00 Uhr (kein Nachtbetrieb),
- die Anlieferung des Einzelhandelsbetriebes erfolgt nur während der Betriebszeiten,
- das Gebäude des Einzelhandelsbetriebes schirmt den Parkplatz zum Plangebiet mit Wohnbebauung ab,
- die Parkplatzoberfläche ist in Asphalt oder eng verlegtem, ungefastem Pflaster auszuführen und
- die Kühlanlage des Einzelhandelsbetriebes ist auszulegen wie im Gutachten von der Schallemission und Lage angesetzt, bzw. nachzuweisen, dass durch das gewählte Aggregat / Positionierung die Gesamtimmissionen an den Immissionsorten nicht die Richtwerte der TA Lärm überschreiten.

3 Gutachten

3.1 Lärmgutachten zum B-Plan 278 Einkaufsmarkt und Wohngebiet Bruchweg / Talstraße in Recklinghausen, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern, 09.02.2009

3.2 Abschlussbericht Bruchweg 64 in Recklinghausen. Rückbau und Bodensanierung, BAG Büro für Angewandte Geowissenschaften GbR, Bochum, 19.12.2008

3.3 Verkehrsgutachten Bebauungsplan Talstraße / Bruchweg in Recklinghausen, Blanke Ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, April 2008

3.4 Fachbeitrag Erläuterungsbericht zur Erschließung für das Wohngebiet „Talstraße / Bruchweg" in Recklinghausen, IBF Ingenieurbüro Felling GmbH, Dülmen, Dezember 2008

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Recklinghausen, 10.09.2007

3.6 Geruchsimmissionsprognose von: Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus: Immissionsprognose Nr. 4 742 06 vom 13.02.07

4 Rechtsgrundlagen

4.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2441), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

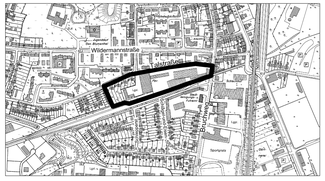
4.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).

4.3 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)

4.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 278
- Südseite Talstraße -



Stadt Recklinghausen
Bebauungsplan Nr. 278
- Südseite Talstraße -
- beschleunigtes Verfahren
gem. § 13a BauGB -

für einen Bereich zwischen Breuskesbachstraße, Talstraße, Bruchweg, Rad- und Fußweg (ehem. Grubenanschlussbahn) und Verbindungsweg zwischen Breuskesbachstraße und Rad- und Fußweg

Datum	Mai 2009
Maßst.	1 : 1000
Bearb.	Weber
Gez.	Denninghaus
Stand	Satzung-beschluss