

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Innerhalb des Vorhabensbereichs ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm und ein Ladenlokal mit einer Verkaufsfläche von max. 110 qm sowie 90 Stellplätzen zulässig. Zulässig ist Einzelhandel mit folgenden gem. "Recklinghäuser Liste" nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| - Nahrungs- und Genussmittel | - Reformwaren |
| - Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf | - Blumen |
| - Pharmazeutika | - Drogeriewaren |
| - Kosmetika, Parfümerieartikel | - Wasch- und Putzmittel |
| - Zeitschriften | |

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die höchstzulässigen Baukörperhöhen ist in m ü. NHN festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten, Werbetafeln) ist bis zu einer Höhe von 69,50 m ü. NHN zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 Innerhalb des Vorhabensbereichs ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den hierfür festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche mit Ausnahme eines Werbemastes mit einer maximalen Höhe von 67,0 m ü. NHN unzulässig.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 5.1 Auf den Stellplatzflächen sind 14 Laubbäume I. Ordnung anzupflanzen. Die offene Baumscheibe muss mindestens 10 qm umfassen. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Bäume und Mindestqualität HSt, StU 18/20

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

- 5.2 Innerhalb der privaten Grünfläche sind die mit P1 bezeichneten Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen gem. Pflanzliste flächendeckend zu begrünen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.
- 5.3 Innerhalb der privaten Grünfläche sind auf den mit P2 bezeichneten Flächen 2-reihig versetzt anzupflanzende Rotbuchen als Schnitthecke zu entwickeln.
- 5.4 Entlang des Fuß- und Radweges sind bodenständige Gehölze II. Ordnung gem. Pflanzliste anzupflanzen.
- 5.5 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und die gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- 5.6 Alle sonstigen gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünschubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualität

Baum I. Ordnung - HSt, StU 18/20

Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Baum II. Ordnung - HSt, StU 16/18 bzw. Hei (150/175)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea*	Salweide

Sträucher - IStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150)

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielbl. Rose
Euonymus europ.*	Pfaffenhütchen
Salix cinerea*	Grauweide
Salix viminalis*	Korbweide
Viburnum opulus*	Schneeball

* Arten im Nahbereich der Wambecke

6. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

(gem. § 9 (1a) BauGB)

- 6.1 Nach § 9 (1a) BauGB wird die interne Ausgleichsfläche (A) gem. § 1a BauGB der eingriffsrelevanten Fläche zugeordnet. Die Umsetzung der zugeordneten Ausgleichsfläche erfolgt entsprechend dem Maßnahmenblatt.
- 6.2 Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen (ME1-ME4) in der Gemarkung Recklinghausen Stuckenbusch, Flur 522, Flurstücke 28, 783 werden entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Recklinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Umsetzung der zugeordneten Ausgleichsflächen A, ME1-ME4 erfolgt entsprechend den zugehörigen Maßnahmenblättern bzw. dem Maßnahmenkonzept für die planexternen Ausgleichsflächen (ME1-ME4). Die Verfügbarkeit und rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt über den Durchführungsvertrag. Darin ist außerdem geregelt, dass der Investor alle Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Maßnahmenblätter und dem Maßnahmenkonzept herstellt, pflegt und langfristig unterhält.

Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss zu schließen. Die Grundstückseigentümer der zukünftigen Ausgleichsflächen werden die erforderlichen Baulasten vor Satzungsschluss eintragen lassen.

3. ARTENSCHUTZ

Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass gem. § 39 BNatSchG Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten - also vom 01.03. bis 30.09. - zulässig sind. Auch der Gebäudeabriss ist nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten zulässig.

4. KAMPFMITTELBEEINFLUSSUNG

Innerhalb des Plangebietes bestehen eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbeeinflussung. Vor Beginn der Baumaßnahme sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben abzusuchen. Bei Ramm- und Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind vorab Sondierungsbohrungen durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der FB Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Recklinghausen, die Feuerwehr oder direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

5. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

6. ALTLASTEN

Im Plangebiet ist im Kataster des Kreises Recklinghausen die Altlastverdachtsfläche „4409/284 Altablagerung Friedrich-Ebert-Straße, auf der Herne“ verzeichnet. Es ist nur ein kleiner Teil des Plangebiets im Nord-Westen betroffen. Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.

GUTACHTEN

GCG Grundstücksgesellschaft mbH, Recklinghausen, Errichtung eines Aldi-Marktes in Recklinghausen-Stuckenbusch - Verkehrsuntersuchung, ambrosius blanke verkehr infrastruktur, Bochum, September 2008 sowie ergänzende Stellungnahme vom 07.05.2010

GCG Grundstücksgesellschaft mbH, Recklinghausen, Schallimmissionschutz - Neubau eines Lebensmittelbetriebes
Gutachten Nr. 030-10S(N), HEBO, Bochum, April 2010

Bestandsaufnahme des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26, Biotoptypenplan, Wolters Partner, September 2009

Maßnahmenkonzept für die externe Ausgleichsfläche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26, Wolters Partner, August 2010

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 [2] [3] [4] (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 [1] (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 1 Drittes Änderungsgesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)