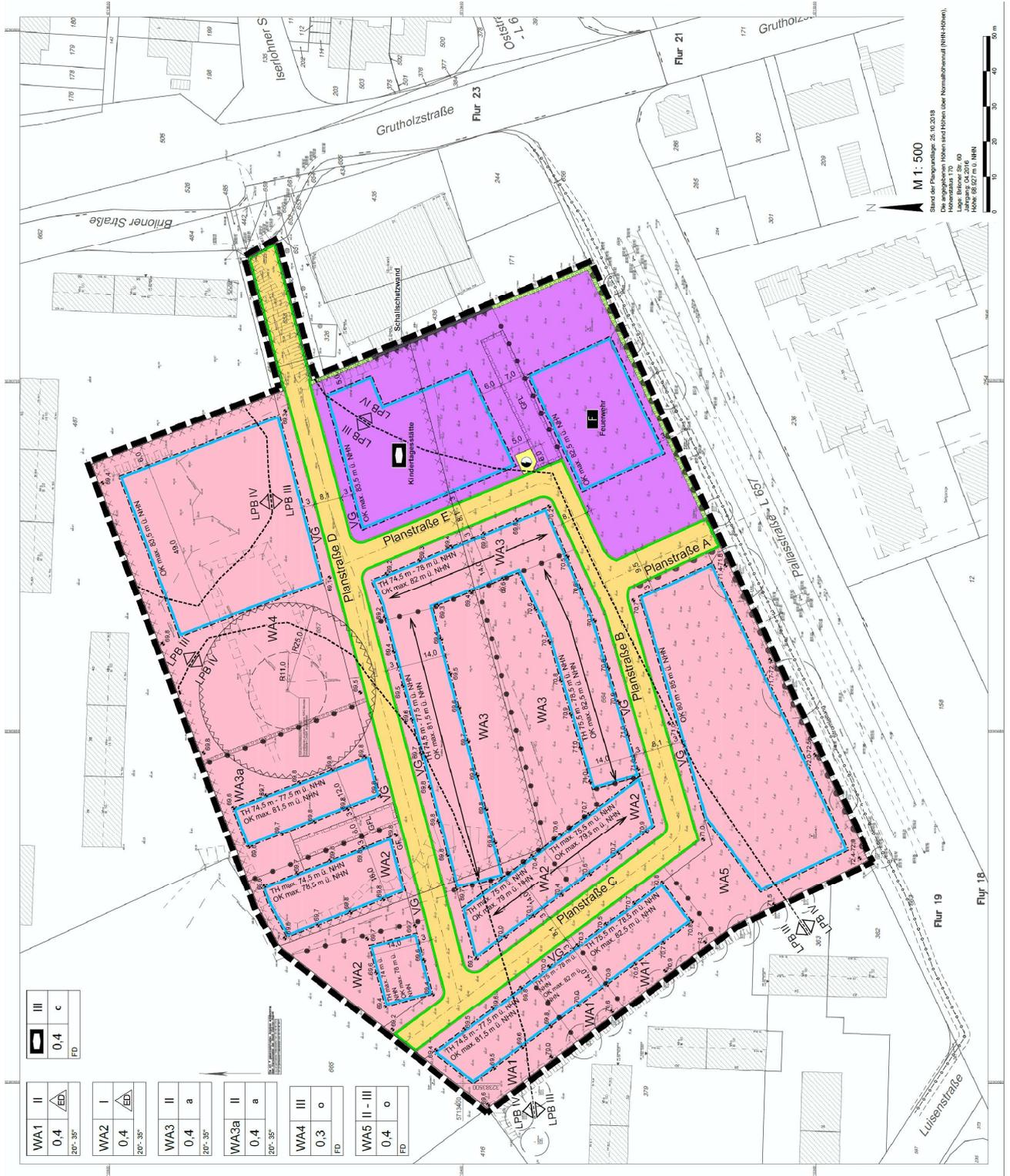


Bebauungsplan Nr. 234 "Am Wetterschacht"



III	c
0.4	FD

WA1	II	0.4	20°-35°
-----	----	-----	---------

WA2	I	0.4	20°-35°
-----	---	-----	---------

WA3	II	0.4	a	20°-35°
-----	----	-----	---	---------

WA3a	II	0.4	a	20°-35°
------	----	-----	---	---------

WA4	III	0.3	o	FD
-----	-----	-----	---	----

WA5	III - III	0.4	o	FD
-----	-----------	-----	---	----

M 1:500
 Stand der Flächengröße: 25.10.2018
 Die angegebenen Höhen sind Höhen über Normalhöhen (NNH-Höhen).
 Höhenangaben: 00
 Jahrgang: 04.2016
 Höhe: 68,67 m ü. NNH

Planzeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

 **WA1-5** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

OK max.
84,5 m ü. NHN Oberkante Gebäude (vgl. F 3.2) als Höchstmaß in Metern über NHN

OK 79,5 -
85 m ü. NHN Oberkante Gebäude (vgl. F 3.2) als Mindest- und Höchstmaß in Metern über NHN

TH max.
74,5 m ü. NHN Traufhöhe (vgl. F 3.2) als Höchstmaß in Metern über NHN

TH 75,5 -
78,5 m ü. NHN Traufhöhe (vgl. F 3.2) als Mindest- und Höchstmaß in Metern über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser zu errichten. Die Gesamtlänge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf max. 25 m betragen.



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO



überbaubare Grundstücksfläche

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB



Fläche für den Gemeinbedarf



Feuerwehr



Kindertagesstätte

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB



Fläche für Elektrizität (Trafo-Station)

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



private Grünfläche: Sichtschutzbegrünung

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB



Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen



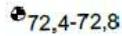
GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (Privatstraße)



GF Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger - bei schmalen Flächen (Standplatz für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag)



71,0 geplante Geländehöhe in m ü. NHN gem. § 9 Abs. 3 BauGB



72,4-72,8 geplante Geländehöhe mind. bis max. in m ü. NHN gem. § 9 Abs. 3 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebiets gem. § 1 (4) BauNVO



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, Schallschutzwand Höhe Oberkante = 72,58 m ü. NHN, Länge = 38 m, Erf. R'w mind. 25 dB



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III bis LPB IV) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB



von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen - Schachtschutzbereich Erin 5 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW



Hauptfirstrichtung

FD

Flachdach

20° - 35°

zulässige Dachneigung



Vorgartenzone

Sonstige Darstellungen



Bemaßung von Abständen

II. Darstellungen der Plangrundlage



Flurstücksgrenzen und -nummern

69,82

Geländehöhe (NHN-Höhen)



vorhandene Bebauung



vorhandener Baum



Schacht Erin 5

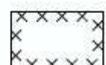


vorhandene Stromleitung (unterirdisch)

Kennzeichnungen

Bergbau

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen.



Altlastenverdachtsfläche Nr. 4409/32 (Altlastenkataster Kreis Recklinghausen) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

F 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VK) größer als 400 m², Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Baugebiet nicht zulässig.

F 2 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA-1, WA-2 und WA-3 und WA-3a Gebiet sind je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte oder je Reihenhausscheibe max. zwei Wohneinheiten zulässig.

F 3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

F 3.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen

Die im WA-4 Gebiet zulässige GRZ von 0,3 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

F 3.2 Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über NHN festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nur durch Schornsteine, Antennen und Solaranlagen um max. 3 m überschritten werden.

Als Oberkante (OK) gilt der höchste Punkt eines Gebäudes. Als Traufhöhe (TH) eines Gebäudes gilt die Höhe des Schnittpunktes des aufsteigenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt für die untere, niedriger liegende Traufe die Traufhöhenfestsetzung (TH) und für die obere, höher liegende Traufe die Oberkantenfestsetzung (OK).

F 3.3 Geschossigkeit in den WA-4 und WA-5 Gebieten sowie auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“

Soll in diesen Gebieten über die zulässige Geschosshöhe hinaus ein oberstes Geschoss als Nichtvollgeschoss errichtet werden, so müssen seine Außenwände gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses allseitig um mindestens 1 m zurücktreten. Eine Ausnahme von diesem Zurücktreten ist ausschließlich für das Treppenhaus einschließlich Fahrstuhlschacht zulässig.

F 3.4 Geschossflächenzahl GFZ

In den WA-Gebieten darf eine GFZ von 1,2 nicht überschritten werden.

F 4 Geplante Geländehöhe - Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die geplante Geländehöhe entsprechend den festgesetzten Höhenpunkten herzustellen. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen ist bis zu +/- 15 cm zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die OKFF EG (Oberkante Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss) ist mindestens 15 cm über der festgesetzten Geländehöhe zu errichten. Diese Regelung gilt auch für die Bereiche mit festgesetzten Ober- und Untergrenzen.

F 5 Überschreitung der Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im WA-3a Gebiet darf die östliche Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden, wenn dies mit der Festsetzung F 9 (Schachtschutzbereiche Erin 5) vereinbar ist.

F 6 Zulässigkeit von Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen müssen mit ihren Einfahrtsseiten mindestens einen Abstand von 5 m zur vorderen, erschließenden Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zufahrten zu Garagen dürfen als Stellplatz genutzt werden.

F 7 Anschluss privater Grundstücke an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den WA-4 und WA-5 Gebieten sind pro Baugrundstück max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

F 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

F 8.1 Passive Schallschutzmaßnahme

Zum Schutz vor Schalleinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ in dB	
		Räume in Wohnungen, Pflegeeinrichtungen	Büroräume u.ä.
III	65	35	30
IV	70	40	35

Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ hat im Bauantragverfahren nach DIN 4109 zu erfolgen. Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind in Fassadenbereichen mit A-bewerteten Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

F 8.2 Anordnung von Außenwohnbereichen

In der Fläche des Lärmpegelbereichs IV entlang der L 657 Pallasstraße sind keine Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen zulässig. Ist eine Wohneinheit mit einer auf der der Lärmquelle abgewandten Seite befindlichen Terrasse oder einem Balkon ausgestattet, kann eine zusätzliche Terrasse oder ein zusätzlicher Balkon im Bereich des Lärmpegelbereichs IV an der L 657 Pallasstraße ausnahmsweise gestattet werden.

F 8.3 Abweichungen

Von den vorgenannten Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zur Anordnung von Außenwohnbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 belegt wird, dass durch die eigene Gebäudeabschirmung, die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung dauerhaft geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

F 9 Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen - Schachtschutzbereiche Erin 5

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der festgesetzte Schachtschutzbereich ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ausnahmsweise kann nach Abstimmung mit der RAG Montan Immobilien GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger eine Bebauung zugelassen werden. Neben der Festsetzung F 5 sind die Hinweise unter Nr. 4 des Bebauungsplans zu beachten.

F 10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

F 10.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In dem mit dem gesonderten Planzeichen gekennzeichneten Bereich ist eine Anpflanzung aus heimischen Gehölzen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang fachgerecht zu ersetzen.

F 10.2 Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind Garagendächer mit einem Gründach zu versehen. In den WA-4 und WA-5 Gebieten sowie auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ sind zusätzlich zu den Garagen auch die Hauptbaukörper mit einem Gründach auszustatten. Gründächer sind mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,3 herzustellen.

F 10.3 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 16 Bäume (Hochstamm 18-20) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Arten dürfen verwendet werden: Hainbuche, Esskastanie, Walnuss, Vogelkirsche, Elsbeere, Feldahorn, Wildbirne, Eberesche. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ herzustellen.

Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

G 1 Dachgestaltung

Pro Gebäude darf nur Dacheindeckung in einer Farbe verwendet werden. Mehrfarbige Dachsteine oder-ziegel, sowie eine Mischung unterschiedlich farbiger Materialien sind ausgeschlossen.

Dachüberstände dürfen maximal 0,5 m tief sein.

G 2 Gestaltung aneinander gebauter Gebäude

Aneinander gebaute Gebäude sind mit gleicher Sockel- und Drenpelhöhe, Dachform und Dachneigung zu errichten.

G 3 Vorgärten

In den gekennzeichneten Vorgartenzonen sind Nebenanlagen (außer Einfriedungen), Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. Die Zufahrten zu Garagen dürfen als Stellplatz genutzt werden.

Vorgärten sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen von Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Bauliche Einfriedungen in den gekennzeichneten Vorgartenzonen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Die betrieblich erforderliche Einfriedung der Kindertagesstätte darf diese Höhe ausnahmsweise überschreiten.

Hinweise

1. Vollgeschossbegriff

Die Planung beruht auf folgendem Vollgeschossbegriff (§ 2 Abs. 6 BauO NRW): Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

2. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Castrop-Rauxel und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

3. Bodenbelastungen

Für die geplante Folgenutzung Wohnen erfolgt für die ehem. Schachanlage ab Frühjahr 2018 eine weitergehende Baureifmachung. Die Rahmenbedingungen hierzu wurden mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abgestimmt. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass alle Bodenauffüllungen incl. aller Fundamente aus der Bergbauvergangenheit aufgenommen werden, so dass die Realisierung einer Unterkellerung in einem aufbereiteten Untergrund mit definierten Eigenschaften erfolgen kann. Alle ausgehobenen Auffüllungsmaterialien werden, soweit keine weitergehende Verwertung im Bereich künftig versiegelter Flächen möglich ist, einer externen Verwertung zugeführt. Diese Regelung gilt für unbelastete oder gering belastete Bodenmaterialien aus dem Baugebiet. Bei der Aufbereitung des Baugeländes anfallende stärker belastete Materialien (> Z 2) werden einer externen Beseitigung zugeführt. Im Bereich der privaten Grundstücke werden natürliche Zulieferböden eingebaut, die die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten, wodurch gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Der Einbau der Böden auf der Fläche der ehemaligen Schachanlage erfolgt bis zur Übergabeebene, die ca. 0,8 m unterhalb der Benutzerebene liegt. Bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben erfolgt der Einbau der oberen Bodenschicht von ca. 0,8 m durch den Bauherrn. Sofern der Bauherr zusätzlich externen Boden für die obersten 0,8 m im Bereich der nicht überbaubaren Fläche aufbringt, ist ein Herkunftsnachweis sowie eine entsprechende chemische Analyse (natürlicher Boden, Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung werden eingehalten) vorzulegen.

4. Schachtschutzbereiche Erin 5

Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit

Innerhalb des kreisförmigen Schutzbereiches für den Schacht Erin 5 mit einem Radius von 11,00 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - dürfen keine baulichen Anlagen (dazu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen) ohne ein Standsicherheitsgutachten, das die geplante Baumaßnahme berücksichtigt und die Standsicherheit des Schachtkopfes nachweist, errichtet werden.

In einer Kurzstellungnahme der DMT GmbH & Co. KG vom 02.03.2017 („Bauplanung im Bereich des Schachtes Erin 5 in Castrop-Rauxel“) wurden für den standsicherheitstechnischen Schachtschutzbereich die geplanten Folgenutzungen aus dem städtebaulichen Entwurf betrachtet, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt. Es wurde die Aussage getroffen, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Nutzung (Stellplatzfläche) aus Standsicherheitsgründen bestehen. Auf Grundlage einer Detailplanung zur Bauausführung sind notwendige Maßnahmen gutachterlich zu belegen.

Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb des kreisförmigen Schachtschutzbereiches für den Schachte Erin 5 mit einem Radius von 25,00 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen des Schachtes vorzunehmen. *Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen in den Schachtschutzbereichen nicht verlegt werden. Eine Versiegelung der Fläche in den Schachtschutzbereichen ist nicht zulässig.* Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten belegt werden, das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass es z. B. durch gasdurchlässige Anschüttungen in dem Schachtbereich oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmigrationen in vom Schachtmittelpunkt entferntere Bereiche kommt. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen ist ebenfalls eine bergbehördlich anerkannte Sachverständigenstelle hinzuzuziehen.

In einer Kurzstellungnahme der DMT GmbH & Co. KG vom 01.03.2017 („Schacht Erin 5, Überbauung des Schachtkopfes und des ausgasungstechnischen Schachtschutzbereiches“) wurden für den ausgasungstechnischen Schachtschutzbereich die geplanten Folgenutzungen aus dem städtebaulichen Entwurf betrachtet, der dem Bebauungsplan zu Grund liegt. Es wird die Aussage getroffen, dass grundsätzlich aus ausgasungstechnischer Sicht keine Einwände gegen die geplanten Nutzungen (Stellplatzfläche, Grün- und Gartenflächen, öffentliche Verkehrsfläche, Terrassenflächen) im ausgasungstechnischen Schachtschutzbereich bestehen. Auf Grundlage einer Detailplanung zur Bauausführung sind notwendige Maßnahmen wie zum Beispiel Anforderungen an die Oberflächengestaltung gutachterlich zu belegen.

Sollte die Installation von Entgasungseinrichtungen (Proteghoabe) im Bereich des verfüllten Schachtes erforderlich werden, so sind die notwendigen Maßnahmen mit der RAG Montan Immobilien GmbH oder deren Rechtsnachfolger abzustimmen.

Sämtliche Baumaßnahmen innerhalb der Schachtschutzbereiche sind der RAG Montan Immobilien GmbH vorab schriftlich zur Genehmigung vorzulegen. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem von den Bergbehörden anerkannten Gutachter verfasst sein. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten/durchgeführten Vorsorgemaßnahmen muss der RAG Montan Immobilien GmbH durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden.

Zur Durchführung sämtlicher technisch erforderlicher und bergbehördlich angeordneter Maßnahmen an dem Schacht, insbesondere zum Zwecke der Kontrolle, ist es notwendig, dass die Grundstücke durch die RAG Deutsche Steinkohle AG oder deren Rechtsnachfolger jederzeit betreten und mit einem LKW befahren werden können.

5. Kampfmittel

Für die anstehenden Bauvorhaben auf der Fläche der ehemaligen Schachtanlage wird die Überprüfung der zu bebauenden Flächen nach bauseitigem Abtrag des Oberbodens bis zum gewachsenen, sondierungsfähigen Boden in den bislang nicht abschließend überprüften Teilbereichen empfohlen. Ferner wird die Überprüfung der Kanalbaumaßnahme im Oberflächensondierungsverfahren im bislang nicht abschließend überprüften Bereich nach Abtrag des Bodens bis zum gewachsenen, sondierungsfähigen Boden vor Beginn der Kanalbaumaßnahme empfohlen. Gegebenenfalls durchzuführende Ramm-/Spund- und Bohrarbeiten (Tätigkeiten des Spezialtiebaus) sind unter Sicherheit zu stellen und durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu überprüfen. Ferner wird eine Überprüfung der gesamten Kanalsohle nach entsprechender Vorbereitung empfohlen.

Bei allen bodeneingreifenden Arbeiten im gesamten Plangebiet wird eine Überprüfung der Baugrubensohle durch den Kampfmittelräumdienst empfohlen.

Baugruben im gesamten Plangebiet, die im Zuge der Entwicklung der Wohnbaufläche ausgehoben werden, sind nach ihrer Fertigstellung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst frei zu messen. Bei allen Bodeneingriffen ist die Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in NRW (Anlage 1 - Merkblatt für Baueingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr) zu beachten.

Alle bodeneingreifenden Arbeiten im gesamten Plangebiet sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist bei Durchführung der Baumaßnahme der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr der Stadt Castrop-Rauxel oder die Polizei zu verständigen.

6. Baugrund

Im Zuge der in zwei Schritten durchgeführten Untersuchungen wurde sowohl im Bereich der ehem. Schachtanlage Erin 5 als auch im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Allgemeine Baugrundbeurteilung durchgeführt.

Danach erfolgt die Gründung bei einer nicht unterkellerten Bauweise im Bereich der ehem. Schachtanlage oberhalb der im Zuge der Baureifmachung verdichtet eingebauten Zuliefermaterialien, so dass hier zunächst nicht das Erfordernis baugrundverbessernder Maßnahmen erkennbar ist. Ist eine Unterkellerung geplant, so wird der Kellerbereich insbesondere im Osten des Plangebietes teilweise im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich liegen, so dass dann zur Trockenhaltung des Gebäudes Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Wasser vorzusehen sind.

Im Bereich der bisher landwirtschaftlichen Nutzflächen ist von den natürlich gegebenen Baugrundeigenschaften auszugehen. Auf der Grundlage stichprobenartiger Untersuchungen stellen die feinkörnigen, bindigen Lockergesteinsdeckschichten bzw. die lokal bereits ab ca. 2 m Tiefe anstehenden Sedimente der Verwitterungszone der Kreide-Mergel einen ausreichend tragfähigen Baugrund dar. Ist eine Unterkellerung geplant, so wird der Kellerbereich insbesondere im Osten des Plangebietes teilweise im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich liegen, so dass dann zur Trockenhaltung des Gebäudes Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Wasser vorzusehen sind.

7. Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht planungsrelevanter Arten sind die Fällarbeiten auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken.

8. Minderung des Versiegelungsgrads / Herstellung wasserdurchlässiger Befestigungen

Befestigungen sollen nach Möglichkeit wasserdurchlässig hergestellt werden, z.B. mit Rasengittersteinen (Abflussbeiwert maximal 0,15) oder mit Fugenpflaster (Abflussbeiwert maximal 0,25). Bei der Herstellung wasserdurchlässiger Beläge ist sicherzustellen, dass der Unterbau dieser Flächen ausreichend wasserdurchlässig gestaltet und die Verdichtung auf ein Mindestmaß reduziert wird.

9. Externer Ausgleich

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 17.321,4 Punkten. Die erforderliche Kompensation wird über das „Öko-Konto Lippeaue“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Recklinghausen erbracht.

10. Bauvorsorge Überflutungsschutz

- Alle Öffnungen im Baukörper, wie beispielsweise Hauseingänge, Kellerabgänge, Terrassenzugänge, Kellerlichtschächte oder Kellerfenster mindestens 15 cm höher als die Straßenhöhe anordnen.
- Höhenunterschiede an Gebäudezugängen können zur Vermeidung von Treppenstufen durch Anrampungen barrierefrei hergestellt werden.
- Die für das entsprechende Grundstück geltende Straßenhöhe muss zu Planungsbeginn beim Straßenbaulastträger eingeholt bzw. bei vorhandenen Straßen oder bei nicht vorhandenen Höhendaten durch eine Vermessung ermittelt werden.
- Entwässerungseinrichtungen (Schmutzwasser, Mischwasser, Regenwasser) in Rückstaugefährdeten Gebäudeteilen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik vor Rückstau zu sichern.

Einsichtnahme der im Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke

Die in diesem Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke können während der allgemeinen Dienststunden sowie nach mündlicher Vereinbarung im Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Castrop-Rauxel, Europaplatz 1, 44575 Castrop-Rauxel eingesehen werden.

Verwendete Gutachten und Fachplanungen

1. RAG Montan Immobilien GmbH - KB 5.1 ABP/FLR: Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP 1. Stufe) zur Bebauung des Standortes des ehem. Schachtes Erin 5 in Castrop-Rauxel, Essen, Februar 2015
2. Landschaftsagentur Plus GmbH: Erin 5 / Briloner Straße, Castrop-Rauxel - hier: Ergänzung zur ASP 1 vom 18.2.2015 zur Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, Datteln, Juni 2017
3. DMT GmbH & Co. KG: Schacht Erin 5 der ehemaligen Schachtanlage Erin in Castrop-Rauxel, Briloner Straße, der Deutschen Steinkohle AG, Herne - Ausweisung des Schachtschutzbereiches -, Essen, November 1999
4. DMT GmbH & Co. KG: Schacht Erin 5 - Überbauung des Schachtkopfes und des ausgasungstechnischen Schachtschutzbereichs, Essen, März 2017
5. DMT GmbH & Co. KG: Bauplanung im Bereich des Schachtes Erin 5 in Castrop-Rauxel, Essen, März 2017
6. Ahlenberg Ingenieure GmbH: Altstandort Erin 5 einschließlich landwirtschaftlicher Fläche in Castrop-Rauxel - Bodenmanagement- und Baureifmachungskonzept -, Herdecke, April 2017
7. Ahlenberg Ingenieure GmbH: Stellungnahme zu Bodensenkungen im Bereich des B-Planes Nr. 234 „Schacht V/Briloner Straße“, Herdecke, Dezember 2017
8. Ingenieurgesellschaft Stolz mbH: Verkehrliche Untersuchung für die Erschließung eines Lebensmittelmarktes und eines Wohngebiets in Castrop-Rauxel, Neuss, September 2014
9. Ingenieurgesellschaft Stolz mbH: Verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 234 „Schacht Fünf - Briloner Straße“ - Erschließung eines Wohngebietes an der Pallasstraße in Castrop-Rauxel unter Berücksichtigung einer Kita und einer freiwilligen Feuerwehr - Ergebnisbericht, Neuss, Januar 2018
10. Ingenieurbüro Neeff: Entwässerungsplanung zur Erschließung des Geländes Erin 5 in Castrop-Rauxel; Bochum, Mai 2018
11. Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka Akustik: Schalltechnische Untersuchung Nr. 3879/14 „Schallimmissionsprognose, Geschäftshaus Grutholzstraße in 44575 Castrop-Rauxel“, Leipzig, Dezember 2014
12. Uppenkamp und Partner: Immissionsschutz-Gutachten - Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 234 „Schacht V - Briloner Straße“ in Castrop-Rauxel, Ahaus, November 2018

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
i.V.m. den Vorschriften

- a. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- b. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- c. der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
- d. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Verfahrensvermerke

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster wird als richtig bescheinigt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Herne, den

Dipl.-Ing. G. Bonefeld
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Dorstener Str. 469a
44653 Herne
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Sport der Stadt Castrop-Rauxel hat am 30.04.2014 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 234 aufzustellen.

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Sport der Stadt Castrop-Rauxel hat am 19.04.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 17.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Castrop-Rauxel, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan wurde sorgfältig erarbeitet. Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sind aufeinander abgestimmt und bilden die städtebaulichen Ziele entsprechend § 1 Baugesetzbuch kongruent ab.

Dortmund, den



Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0

Castrop-Rauxel, den
Im Auftrag

Bereichsleiter
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat am _____. diesen Bebauungsplan nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Der beschlossene Bebauungsplan stimmt mit dieser Fassung überein.

Castrop-Rauxel, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde anstelle der Veröffentlichung der Satzung der Ort und die Zeit der dauernden Einsichtnahme nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch dieses Bebauungsplanes bekannt gemacht.

Castrop-Rauxel, den



Castrop-Rauxel
Europastadt im Grünen

Stadt Castrop-Rauxel

Bebauungsplan Nr. 234
"Am Wetterschacht"

Gemarkung Rauxel, Flur 19

