

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und §3 BauNVO
In den reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 Nr. 4 §18 Abs. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen, (bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), bis zu 80 vom Hundert überschritten werden (GRZ 0,8).

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist Meter über Normalhöhennull (m ü NHN). Für das Baufeld WR 1 wird der untere Bezugspunkt von 95,55 m über NHN festgesetzt. Für das Baufeld WR 2 wird der untere Bezugspunkt von 94,43 m über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss des Daches (Oberkante Attika), bei geneigten Dächern der First. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen ist durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile (wie z. B. Fahrstuhlschächte, technische Aufbauten, Schornsteine), gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 3 Meter auf maximal 15 % der Dachfläche zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Gemäß §23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen einschließlich einer Überdeckung bis zu 1,80m zulässig ist. Dies gilt im WA 1 für die der Lessingstraße zugewandten Baugrenze, im WA 2 der Lessingstraße zugewandten Baugrenze, sowie der hinteren Baugrenze. Die landesrechtlichen Vorschriften - Landesbauordnung NRW - über Abstandsflächen bleiben von dieser Regelung unberührt. Gemäß §23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch Belüftungsschächte und andere technisch notwendige Bauteile in erforderlicher Tiefe zulässig ist. Tiefgaragenzufahrten zu erforderlichen Stellplätzen sind im WA 1 auch außerhalb des Baufensters, max. in der erforderlichen Breite zulässig.

1.4 Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23, 23 BauNVO)
Für das WR 1-Gebiet wird die abweichende Bauweise gem. §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen mit einer Länge von über 50m errichtet werden. Für Bauten oberhalb der Geländeoberfläche gilt die offene Bauweise. Für das WR 2-Gebiet gilt die offene Bauweise.

1.5 Stellplätze und Garagen

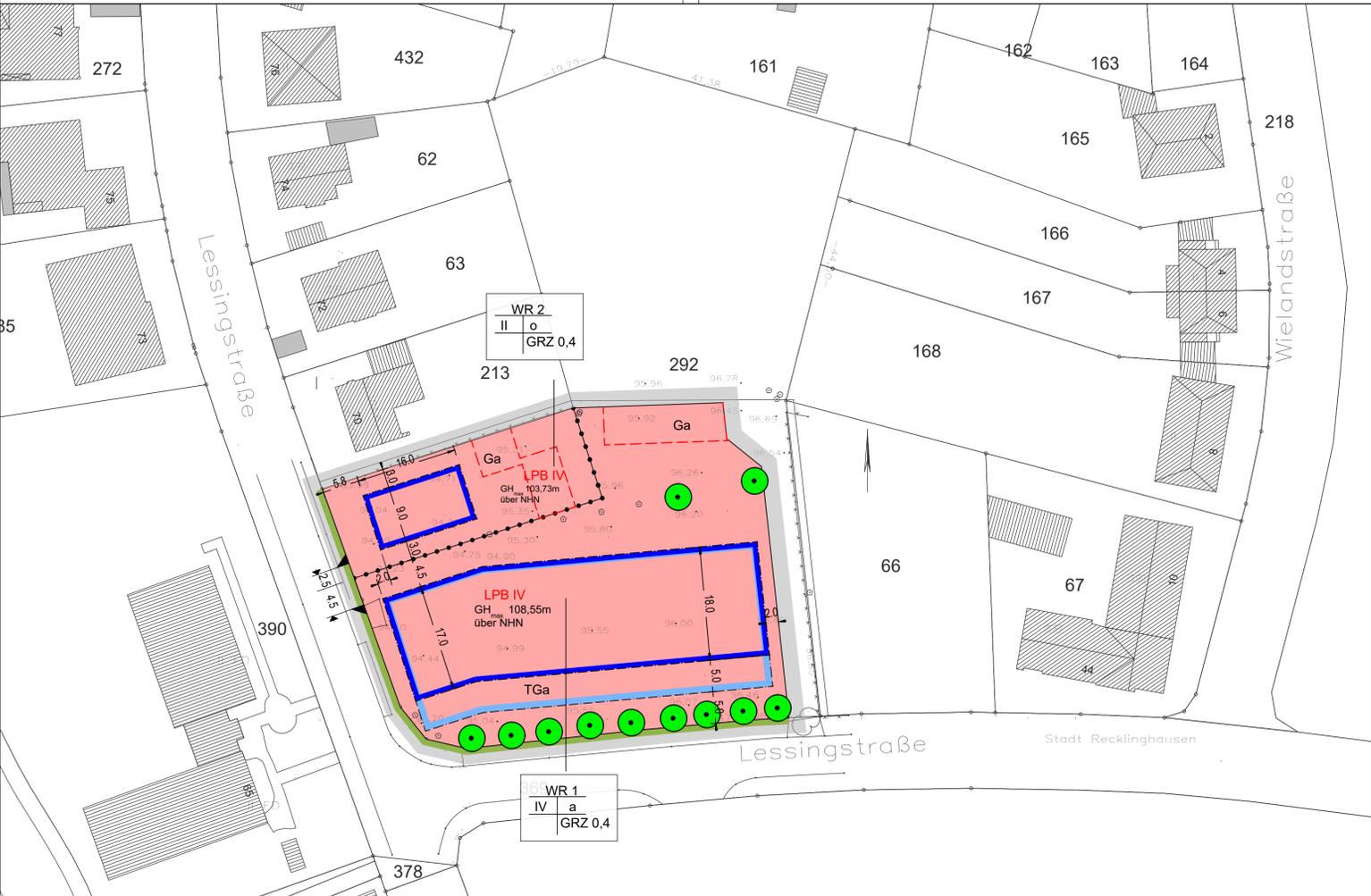
(§12 Abs. 6 BauNVO)
Für das Gebiet WR 1 und WR 2 wird festgesetzt, dass Garagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in dem im B-Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -, Ausgabe Januar 2018, erfüllen. In dem Lärmpegelbereich IV sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Bauform, Gebäudeausrichtung ...) geringere Beurteilungspegel vor den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden. Die Lärmpegelbereiche sind in dem Bebauungsplan bezeichnet.

Lärmpegelbereich	Bau-Schalldämmmaße für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. Erf. R _{w,res} des Außenbauteiles in dB	Bürräume ¹ u.ä.
IV	40	35

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZV

Art der baulichen Nutzung

gem. §4 BauNVO

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§1-11 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GH_{max} zulässige maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen über NHN (Normalhöhennull)

III/IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise gem. text. Festsetzungen Nr. 1.3

— Baugrenze

— Baugrenze Tiefgarage TGa

Verkehrsflächen

§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten

gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

↕ Ein- und Ausfahrtsbereich

Erhalt von Bäumen

gem. §9 Abs. 1 Nr. 25

● Erhalt Baum

Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§12 und 14 BauNVO

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung:

TGa Tiefgarage

Ga Garage

sonstige Planzeichen

■ Räumlicher Geltungsbereich

—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

LPB Lärmpegelbereich

1.7 Grünordnerische Festsetzungen - Begrünung von Flachdächern

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Flachdächer des obersten Geschosses von Gebäuden sowie Dächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprengsaat) zu verwenden. Es ist ausschließlich Saatgut aus der Herkunftsregion "Westdeutsches Tiefland und unteres Weserbergland" auszubringen. Mindestens 20 % der Fläche sind mit heimischen Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen. Dachflächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen für von Wege, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 35 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau auszuführen und ganzflächig intensiv zu begrünen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

2.1 Einfriedungen

Die Grundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich mit Hecken mit einer Höhe von max. 1,3m aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden. Transparente Zäune sind in diesem Bereich zulässig, sofern sie nach außen nicht sichtbar hinter Hecken aus Laubgehölzen errichtet werden.

2.2 Begrünung

Nicht überbaute Grundstücksbereiche, die nicht für Zufahrten, Zuwegungen, Nebenanlagen oder Kinderspielfläche benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft mit Sträuchern, Stauden, geschnittenen Hecken, Bodendeckern oder Rasen zu begrünen.

2.3 Zufahrten und Zuwegungen

Zufahrten und Zuwegungen sind mit Ausnahme im Bereich der Tiefgarage aus wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

HINWEISE

3.1 Bodenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Recklinghausen und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.2 Staubbindernde Maßnahmen bei Baustellen

Die Arbeitshilfe „Maßnahmen zur Bekämpfung von Staubemissionen durch Baustellen“ ist als Grundlage für baustellenspezifische Vorgaben anzuwenden. Die in der v. g. Arbeitshilfe aufgeführten Maßnahmen sind bei allen relevanten Bauvorhaben, mindestens aber ab 10.000 m³ Bauvolumen (Erdbewegungen/ umbauter Raum), für die Festlegung von Nebenbestimmungen zu Grunde zu legen.

3.3 Entwässerung

Die im Baubereich oberflächennah anstehenden Böden (Lösslehm / verwitterter Mergelstein) sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit gemäß ATV-A 138 für eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers prinzipiell ungeeignet. Das anfallende Regenwasser ist daher je nach Auslastung des Hauptsammlers gedrosselt oder direkt dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Die zulässige Einleitungsmenge ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Flachdächer des obersten Geschosses von Gebäuden sowie Dächer von Garagen sind so auszubilden, dass sie einem Versiegelungsgrad von 0,3 entsprechen.

3.4 Kampfmittelbeseitigung

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Recklinghausen, Feuerwehr oder Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

3.5 Schutz von Bäumen

Während der Bauzeit sollte im Traufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume kein Material gelagert werden, sowie keine Überführung stattfinden. Die Bäume sind nach DIN 18920 „Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ während der gesamten Bauzeit zu schützen. Bei Baubeginn soll eine Spundwand zur Baugrube errichtet werden. Der Wurzelvorhang ist während der Bauzeit feucht zu halten.

3.6 Artenschutz

Zeitliche Beschränkung für das Entfernen der Vegetation für die Zwergfledermaus: Das Entfernen der beiden Platanen hat außerhalb der potenziellen Anwesenheit von Zwergfledermäusen in Tagesquartieren, also zwischen November / Dezember und Ende März zu erfolgen. Von dieser zeitlichen Beschränkung kann nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen abgesehen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass in den Gehölzen keine Zwergfledermäuse vorhanden sind. Sollten trotzdem Zwergfledermäuse festgestellt werden, so sind die Fällarbeiten sofort zu unterbrechen und die Tiere durch einen faunistischen Fachgutachter zu bergen und umzusetzen. Die Prognoseicherheit ist wird als hoch eingeschätzt. Die Maßnahme dient der Vermeidung bauzeitlicher Störungen und baubedingter Individuenverluste und somit der Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG.

Zeitliche Beschränkung für das Entfernen der Vegetation für europäische Brutvogelarten: Das Entfernen der Vegetation hat außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten, also zwischen dem 1. Oktober und 1. März zu erfolgen. Gleiches gilt für einen potenziell erforderlichen Kronenrückschnitt im Rahmen der Baumaßnahme. Von dieser zeitlichen Beschränkung kann nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde abgesehen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass in den Gehölzen keine Vögel brüten. Das gilt insbesondere für die potenziell vorkommenden, planungsrelevanten Arten Bluthänfling, Girilitz, Star. Sollten trotzdem Brutvögel festgestellt werden, so sind die Fällarbeiten sofort zu unterbrechen und die Tiere durch einen faunistischen Fachgutachter zu bergen und umzusetzen. Die Prognoseicherheit ist wird als hoch eingeschätzt. Die Maßnahme dient der Vermeidung bauzeitlicher Störungen und baubedingter Individuen- und Gelegetverluste und somit der Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG.

3.7. Maßnahmen zum Bodenschutz

Sofern bei Erdarbeiten Auffüllungsmaterialien anfallen, sind diese vom gewachsenen Boden zu trennen. Eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien ist zu vermeiden. Der bei den Aushubarbeiten anfallende saubere, natürlich gewachsene Boden ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen. Ausgehobener Oberboden (Mutterboden) und untere Bodenschichten sind sachgerecht zu lagern und nach Möglichkeit im Rahmen der Bebauung lagengetreu bzw. horizontgetreu wieder einzubauen. Bei längeren Liegezeiten sind die Bodenmieten mit einer Zwischenbegrünung zu versehen. In sämtlichen von der Bebauung freigehaltenen Bereichen ist, ggf. durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch sicherzustellen, dass hier in Abhängigkeit von der Art der Nutzung geeigneter Boden in einer Stärke von min. 0,35m (Kinder- bzw. Rasenspielfläche) bzw. min. 0,6m (Hausgärten) ansteht.

3.8 Bergschäden

Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen sind nicht erforderlich. Es wird jedoch empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn, einen Baugrundsachverständigen einzuschalten, um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen.

Vorgaben zum Entfernen von Gartenabfällen / Reisighaufen: Sollen während Inanspruchnahme der Flächen Haufen von Gartenabfällen oder Reisighaufen festgestellt werden, so sind diese zunächst nach Möglichkeit von der Entfernung auszunehmen, um Kleintiere im Winterschlaf nicht zu gefährden. Erst bei warmer Witterung im Frühling und Herbst sowie auch im Sommer sind diese Haufen vorsichtig umzuschichten, um den Tieren eine Flucht zu ermöglichen. Wenn möglich, sind durch die Rodungen anfallende Stubben und Reisighaufen in die benachbarte Brachfläche auf dem Grundstück der Vivawest außerhalb des Plangebietes als Ausweichmöglichkeit aufzubringen.

GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE

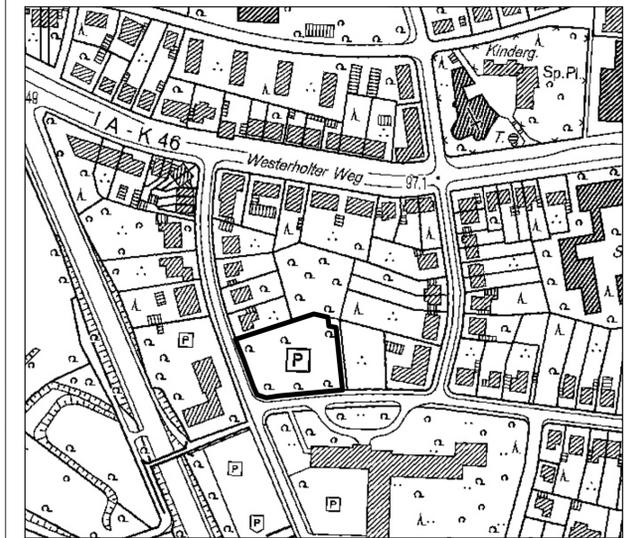
Folgende Gutachten, Fachbeiträge und Regelwerke können beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen während der Dienstzeit eingesehen werden:

- Schallgutachten, afi, Arno Florke, Ingenieurbüro für Akustik und Umweltplanung, Kölpingstraße 6, 45721 Haltern Am See, Dezember 2018
- Baumschutzgutachten, Erstellung von Wurzelgräben zur Überprüfung der Machbarkeit eines Bauvorhabens an der Lessingstraße 66 in Recklinghausen, HVG Grünflächenmanagement, Juli 2018
- Artenschutzprüfung Stufe I, ILS Essen GmbH, Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Frankenstraße 332, 45133 Essen, Januar 2019
- Versickerungsgutachten, Grundbaulabor Bochum GmbH, Kohlenstraße 70, 44795 Bochum, August 2011
- Umwelttechnisches Gutachten, Beurteilung der Wiederverwendbarkeit von Aushubböden vom 21.07.2011 und ergänzende Stellungnahme zum Themenbereich Schutzgut Boden vom 07.10.2020, Grundbaulabor Bochum GmbH, Kohlenstraße 70, 44795 Bochum
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Ausgabe 2018
- VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - Ausgabe August 1987
- Arbeitshilfe „Maßnahmen zur Bekämpfung von Staubemissionen durch Baustellen“, Ausgabe August 1987
- DIN 18920 „Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

Die Planunterlagen in Form der Liegenschaftskarte, ergänzt durch die Stadtkarte(r) und/oder Aufnahme (Stand: ...)	Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgt gem. §13 Abs. 2 Nr.2 BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit	Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am ... diesen Plan gemäß §10 Abs. 1 BauGB i. V. m. §13 BauGB als Satzung beschlossen.
Recklinghausen, den ...	vom ... bis ...	Recklinghausen, den ...
Diplom-Ingenieur Vermessung	Stadt: Oberbaurat	Tesche
Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. ... vom ... unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung bekannt gemacht.	Recklinghausen, den ...	Baudezernent
Recklinghausen, den ...	Ltd. Stadt: Baudirektor	III
Stadt, Oberbaurat		Beigeordneter

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) neu gefasst durch B. v. 03.11.2017 BGGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 6 des G. v. 08.08.2020 (BGGBl. I S. 1728)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst durch B. v. 23.01.1990 BGGBl. I S. 132; letzte Neufassung v. 21.11.2017 (BGGBl. I S. 3786), geändert für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), geändert durch Artikel 7 G. v. 01.12.2020 (GV NRW S. 1109), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGGBl. I S. 2542 (Nr. 51); letzte geändert durch Artikel 8 G. v. 13.05.2019 (BGGBl. I S. 708, 724), Planzeichenverordnung (PlanZV) i. V. v. 18.12.1990 BGGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 5 G. v. 04.05.2017 BGGBl. I S. 1057, Satzungen im Sinne von § 7 der Gemeindeordnung des Landes NRW (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten!

Übersicht zum Geltungsbereich



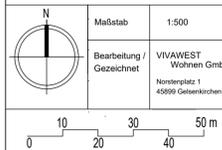
Lagebezug: ETRS89/UTM - Zone 32
Die Koordinaten der Grenz- und Gebäudepunkte können sich durch Fortführungen und Homogenisierungen des Liegenschaftskatasters ändern. Vor der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind die Koordinaten mit dem aktuellen Nachweis im Liegenschaftskataster und den örtlichen Gegebenheiten zu vergleichen.



Stadt Recklinghausen

Bebauungsplan Nr. 175- Teilplan 1

- Teilplan 1 - - Gerhart-Hauptmann-Straße -



5. Änderung
- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

In einem Bereich des Westerholter Weges im Norden, der Wielandsstraße im Osten, der Lessingstraße im Süden wie auch im Norden

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Allplan 2020