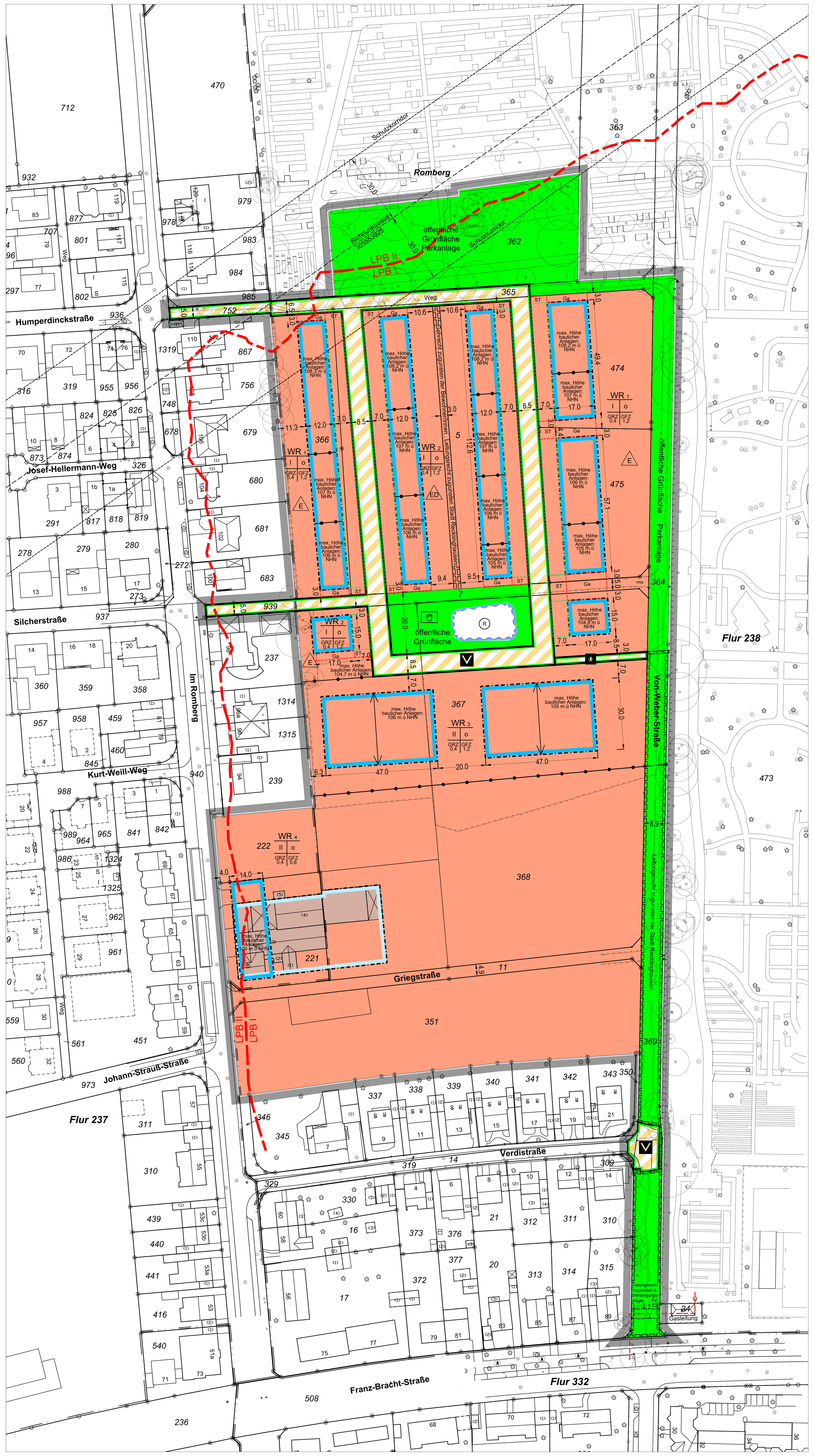


Textliche Festsetzungen

A) Textlicher Teil

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und § 3 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist das geplante Wohnquartier als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen.
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke hingegen werden Bestandteil der zulässigen Nutzungen.

Fremdkörperfestsetzung

Zulässigkeit von Nutzungen im reinen Wohngebiet 4 (WR 4)

Gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO wird festgesetzt, dass bauliche Maßnahmen, die der Umgestaltung des landwirtschaftlichen Betriebes mit Pensionspferdehaltung, „Im Romberg 90", durch Anbau, Umbau oder Ausbau dienen, zulässig sind, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz innerhalb des reinen Wohngebietes und gegenüber dem angrenzenden reinen Wohngebiet nördlich des Betriebes ausreichend gesichert ist. Diese Festsetzung gilt für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ), der Höhe baulicher Anlagen sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl

(§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In § 17 Absatz 1 BauNVO wird als Obergrenze in reinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 definiert.

2.2 Geschossflächenzahl

(§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 17 und 20 BauNVO)

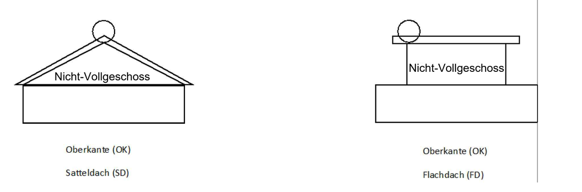
Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig sind. In § 17 Absatz 1 BauNVO wird als Obergrenze in reinen Wohngebieten eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 definiert.

Die Geschossflächenzahl von 1,2 wird für die WR 1, WR 2 und WR 3 festgesetzt. Im WR 4 wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)

Die mögliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normalhöhennull (m ü. NHN) als unterer Bezugspunkt begrenzt. Oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdächern (FD) der oberste Abschluss des Daches (Oberkante Attika). Bei Satteldächern und flach geneigten Dächern gilt als Oberkante die Oberkante des Firstes.



2.4 Ausnahme zur Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

(§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 6 und § 18 BauNVO)

Nach § 16 Absatz 6 BauNVO besteht die Möglichkeit, nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorzusehen. Für untergeordnete Gebäudeteile, wie technisch erforderliche Bauteile (wie zum Beispiel Fahrstuhlschächte, technische Aufbauten, Schornsteine, Anlagen zur solaren Energiegewinnung), gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO ist eine Überschreitung ausnahmsweise um bis zu 3 Meter zulässig, sofern diese technischen Anlagen zu der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1-fache ihrer Höhe zurücktreten.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Absatz 1 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen in den WR mit Hilfe von Maßen über Normalhöhennull präzise festgesetzt. Im Bebauungsplan werden die Höchstmaße (beispielsweise max. Höhe baulicher Anlagen = 108,3 m über NHN) festgesetzt.

Die oberen Bezugspunkte für die Berechnung von Gebäudehöhen werden für das jeweilige Baufeld bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung angegeben. Gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe die obere Dachkante.

2.5 Zahl der Vollgeschosse

(§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WR 1 und 2 auf ein Vollgeschoss und in den WR 3 und WR 4 auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

3. Bauweise

(§9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

In den reinen Wohngebieten der WR 1, WR 2 und WR 4 dürfen für ebenerdige Terrassen, Terrassenüberdachungen, Terrassentrennwände und Wintergärten die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschritten werden. Diese Überschreitungen sind nicht im Bereich der definierten Vorgärten möglich.

Ausrichtung der Gebäude im WR 3

Die Stellung der Hauptbaukörper ist in der Planzeichnung vorgegeben.

5. Stellplätze und Garagen

(§9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 21a BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Randgebäude in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nicht-überdachte Stellplätze sind in den Zufahrten vor den Garagen zulässig.

In den mit „Ga" gekennzeichneten Flächen sind Garagen, überdachte sowie nicht-überdachte Stellplätze realisiert zulässig.

In den mit "St" festgesetzten Flächen sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig.

6. Nebenanlagen

(§9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO)

Alle Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen, die in den gestalterischen Festsetzungen definiert sind.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Aufgrund der geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet sowohl tags als auch nachts in den Bereichen, in denen die zukünftigen Gebäude geplant sind, sind bei Neubauten keine besonderen Anforderungen an den passiven Schallschutz gestellt.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

Für die Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird für die einzelnen Lärmarten der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Zusammenhänge zwischen Lärmpegelbereich, maßgeblichem Außenlärmpegel und erforderlichem Schalldämm-Maß der Außenbauteile dar:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpe-gel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherber-gungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	[2]	50

[1] und ähnlicheserf. $R'_{w,res}$des Außenbauteils in dBIbis 5530-II56 bis 603030III61 bis 653530IV66 bis 704035V71 bis 754540VI76 bis 805045VII> 80[2]50[1] An Außenbauteilen 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.

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

erf. R'_W = bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 4109

Tabelle Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bei Wohnnutzung und Büronutzung

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplangebietes liegt im Lärmpegelbereich I (Maßgeblicher Außenlärmpegel bis 55 dB (A)). Hier sind keine erhöhten Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die standardmäßig eingebauten Bauteile in der Fassade hinausgehen.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes westlich der Bestandsgebäude, die an der Straße „Im Romberg" liegen, befindet sich im Lärmpegelbereich II (Maßgeblicher Außenlärmpegel bis 60 dB (A)). Auch hier sind keine erhöhten Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die standardmäßig eingebauten Bauteile in der Fassade hinausgehen.

Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016) zu erfüllen. Die berechneten Beurteilungspegel sowie die Einhaltung beziehungsweise Überschreitung der Immissionsrichtwerte sind in den Tabellen 1 und 2 im Anhang geschossweise je Immissionsort aufgeführt.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Dachbegrünung

Die Flachdächer der jeweils obersten Geschosse der Wohnhäuser sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Mindestens 20 % der Fläche sind mit standortgerechten Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (zum Beispiel Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen. Die Dachbegrünung ergibt sich aus entwässerungstechnischer Sicht sowie aus Gründen der Klimaanpassung.

9. Zuordnung von Ausgleichsflächen

Der landschaftsökologische Ausgleich findet auf 5.000 m^2 in Form von Umwandlung von Extensivacker in Feldgehölze und Ackerbrache sowie von Planzungen von Baumreihen mit insgesamt 16 Bäumen statt. Die Maßnahme wird in der Gemarkung Recklinghausen auf der Flur 355, Flurstück 155 (teilweise) und 156 (teilweise) durchgeführt.

B) Hinweise

1. Artenschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 262 - Griegstraße - wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II durchgeführt. Dabei wurde das Plangebiet auf das Vorkommen potentiell vorkommender relevanter Tierarten untersucht. Aufgrund der sich abzeichnenden generellen Erforderlichkeit der Vermeidung von Artenschutzkonflikten mit Brutvögeln sind die Gehölzrodung und die Baufeldreifmachung auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres beschränkt. Durch diese Maßnahme werden baubedingte Beeinträchtigungen genutzter Brutstandorte (Nester, Gelege, nicht flügge Jungvögel, bebrütete Eier) aller Vogelarten durch Inanspruchnahme oder Störungen vermieden.

Zur Verhinderung relevanter Einflüsse durch betriebsbedingte Lichtimmissionen sind die vom LANUV NRW empfohlenen Maßnahmen zur Minimierung von Lichtimmissionen umzusetzen. Auf diese Weise können sowohl Beeinträchtigungen von Fledermäusen, als auch von nachtaktiven Brutvögeln (hier: Waldohreule) in der Umgebung vermindert werden.

Zu fällende Höhlenbäume, die mindestens eine Bewertung ab 1 oder höher erhalten haben, werden vor der Fällung kontrolliert. Bei Nichtbesatz kann ein Verschluss der Höhlen erfolgen. Wenn Fledermäuse gefunden werden, darf die Fällung erst erfolgen, wenn die Tiere selbstständig das Quartier verlassen haben (gegebenenfalls Installation von Reusenkonstruktionen). Bäume, die aufgrund der Höhe der Höhlen nicht kontrolliert werden können, werden erschütterungsarm gefällt.

2. Boden/ Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (z. B. Tonscherben, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), sind diese und deren Entdeckungsstätte im unveränderten Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde beziehungsweise dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) gemäß § 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mitzuteilen

3. Bergbau

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen Kontakt mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 45141 Essen, Im Welterbe 10, oder deren Rechtsnachfolger, aufzunehmen.

4. Kampfmittel

Laut Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wurden auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen unter den Fundstellennummern 55-06-211511, 217663 und 218744 eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt, (Indikator 3):

Teilweise Bombardierung, teilweise Artilleriebeschuss, Stellungsbereich

Es sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBes NRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung
- Sondieren der Stellungsbereiche und der Bereiche mit Artilleriebeschuss sofern diese nach dem Ende des zweiten Weltkriegs nicht überbaut wurden

Mit Kleinmunition aufgrund des Artilleriebeschusses muss gerechnet werden.

Allgemeines

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 oder direkt Polizei / Feuerwehr zu verständigen.

5. Altlasten

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altlasten/ altlastenverdächtigen Flächen im Kataster verzeichnet. Sollten bei Eingriffen in den Boden dennoch Auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch, Fremdmaterialien) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln (sachgerechte Abtrag und Lagerung von Oberboden, kein Überfahren / Verdichten von Böden außerhalb geplanter überbauter beziehungsweise versiegelter Bereiche - zum Beispiel im Bereich von Anpflanzflächen - während der Bauzeit).

6. Geologie

Unter Berücksichtigung von zur Verfügung stehenden Abbauplänen liegt der Bereich des hier zu betrachtenden Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich von ehemaligen untertäSteinkohlenabbau des ehemaligen Bergwerks „General Blumenthal/ Haard" der RAG AG. Der Steinkohleabbau der vorgenannten Zeche wurde hier im Jahr 2002 beendet. Nach den allgemeinen Erkenntnissen der Bergschadenkunde sind Abbaubewegungen aus dem tiefen Bergbau außerhalb von Unstetigkeitszonen nach etwa 3-5 Jahren beendet. Jedoch verläuft im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes nach den vorhandenen Planunterlagen eine bekannte Unstetigkeitszone, die sogenannte „Vestische Klüftungszone", quer durch den hier zu betrachtenden Planbereich in Richtung West/ Ost.

Die „Vestische Klüftungszone" ist durch eine Überlagerung von geologisch beanspruchten Schichten während der Gebirgsbildung in Kombination mit Abbaueinwirkungen aus dem tiefen Bergbau entstanden. Hierbei prägte sich die „Vestische Klüftungszone" entlang des geologisch bekannten Vestischen Sattels aus.

Im Bereich von Unstetigkeitszonen kann es auch nach mehreren Jahren nach Abbauende zu Bodenbewegungen an der Geländeoberfläche kommen. Es haben sich auch in den letzten 5 Jahren in der näheren Umgebung des Plangebietes an der Geländeoberfläche, an Gebäuden, an Straßenflächen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen Schäden in Form von Erdfällen, Rissbildungen etc. im Bereich der „Vestischen Klüftungszone" gebildet.

Die vom Gutachterbüro empfohlenen Anpassungsmaßnahmen sind im Zuge der weiteren Ausbauplanung zu beachten.

7. Entwässerung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem mit Rückhaltungen und Versickerungsanlagen für das Regenwasser.

Niederschlagswasser

Ziel der Niederschlagsentwässerung ist es, gemäß den Prinzipien der Schwammstadt, das anfallende Regenwasser soweit wie möglich vor Ort zurückzuhalten und dort weitestgehend zur Weiternutzung, Versickerung, beziehungsweise Verdunstung zu bringen.

Im Bebauungsplangebiet ist das Regenwasser mit folgenden Maßnahmen zurückzuhalten:

- Begrünte Dächer speichern das Regenwasser bis zu einem gewissen Grad. Das Wasser wird von den Pflanzen aufgenommen oder es verdunstet. Dies führt zu einer Abkühlung.
- In dezentralen Zisternen wird Regenwasser gespeichert und für Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung zur Verfügung gestellt.
- Auf lokalen Grünflächen versickern die Niederschläge diffus, die Bodenfunktionen werden gestärkt beziehungsweise verbessert. Das Wasser steht Pflanzen zur Verfügung und sorgt für eine Verbesserung des Mikroklimas über die Verdunstungskälte.
- Das abfließende Wasser von Dächern, Grünflächen und Wegen wird in offenen Rasenmulden gesammelt, abgeleitet und einem zentralen Versickerungsbecken zugeführt. Diese verlaufen entlang der Erschließungsstraßen beziehungsweise über das mittige nördliche Wohnfeld zur zentralen Versickerungsanlage. Dort wird das Wasser gespeichert und zeitnah versickert. Lediglich die Wässer stärkerer Regenereignisse werden über einen Notüberlauf in die städtische Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Maßnahmen zur Abflussminderung

- Die Dächer der Wohn- und Nebengebäude sind als Gründächer auszubauen.

Durch diese Anlagen wird der Abfluss des Regenwassers gemindert und die Verdunstung erhöht. Der Bau von Gründächern schließt den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen nicht aus.

- Zur weitgehenden Nutzung des Niederschlagswassers sind für die jeweiligen Wohnhäuser Zisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung anzulegen.

Diese dienen dem sparsamen Umgang mit dem Gut Trinkwasser. Durch die Nutzung des gespeicherten Regenwassers als Brauchwasser lässt sich der Pro-Kopf-Verbrauch von Trinkwasser deutlich reduzieren.

Die Anlage eines städtischen Wasserspeichers in der öffentlichen Grünfläche könnte zur Bewässerung öffentlicher Grünflächen, hierunter fällt auch der benachbarte Friedhof, genutzt werden.

Diffuse Versickerung vor Einleitung in die Mulden

Um der schnellen Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation entgegenzuwirken sind die anfallenden Wassermengen soweit wie möglich vor Ort aufzufangen und dem lokalen Boden-/Grundwassersystem zuzuführen. Dies geschieht auf Grünflächen, in Pflanzbeeten, auf wasserdurchlässigem Pflaster etc. Durch diese Maßnahme wird die Unterstützung oder Erhaltung der Bodenfunktionen bei längerer Trockenheit und die Anreicherung des Grundwassers erreicht.

- Im Rahmen der Baugrunderkundung ist auf den jeweiligen Grundstücken die Versickerungsfähigkeit zu prüfen.
- Ist Versickerung möglich, so sind die oben genannten Flächen (Grünflächen, Beete, Pflaster) so herzustellen, dass leichte Niederschläge vor Einleitung in die Sammelmulden diffus versickern können.

Zentrale Versickerungsanlage

Für die Fläche des Bebauungsplans ist ein zentrales städtisches Versickerungsbecken geplant. Diese Anlage ist so auszulegen, dass es ein 10-jähriges Niederschlagsereignis aufnehmen kann. Um bei stärkeren Regenereignissen ein unkontrolliertes Überlaufen zu verhindern, muss sie einen Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation erhalten.

Das Becken liegt nicht im Tiefpunkt des Geländes.

- Wohnbauflächen, die aufgrund ihrer Höhenlage nicht an das zentrale Versickerungsbecken angeschlossen werden können, sind, soweit möglich, mit einer eigenen Versickerungsanlage ansonsten mit einer entsprechenden Rückhaltung auszustatten.

Schmutzwasser / Mischwasser:

- Eine direkte ungedrosselte Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation ist nicht gestattet.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Notüberlaufes der Versickerungsanlage soll über die östlich gelegene Von-Weber-Straße (Weg) an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal DN 800 (Anschlussschacht 83221472) in der Verdistraße erfolgen.

Um Ablagerungen in den Anfangshaltungen zu vermeiden, ist zu prüfen, ob Spülschächte zum Einsatz kommen müssen.

C) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB (gestalterische Festsetzungen)

1. Gestaltung der Vorgartenbereiche

1.1. Im Geltungsbereich ist als "Vorgartenbereich" die zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze und vorgelagerter Verkehrs- / Erschließungsfläche gelegene Fläche definiert (siehe Planzeichnung). Vorgartenbereiche sind gärtnerische zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten. Sie sind von jeglicher Bebauung mit Ausnahme der notwendigen Zuwege, Zufahrten, nicht-überdachten Fahrradabstellanlagen und Müllsammelanlagen/ Anlagen für Abfallbehälter freizuhalten.

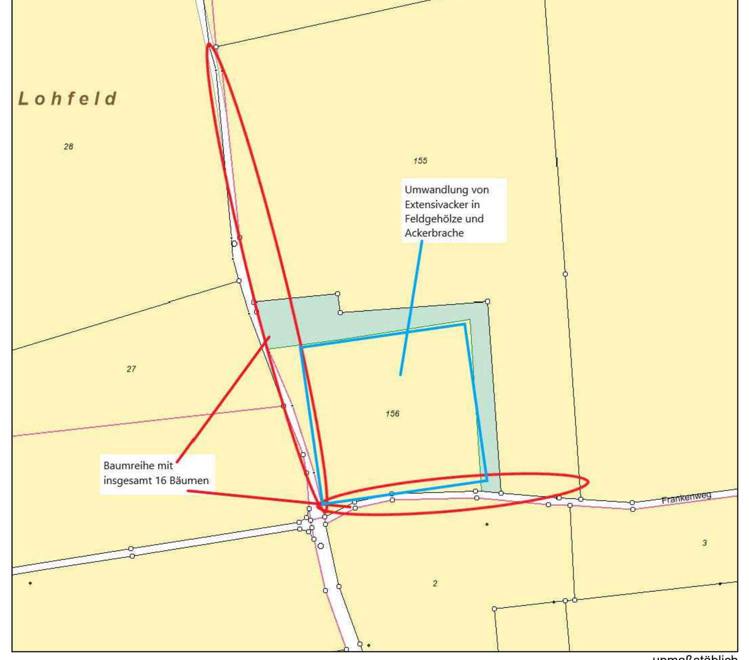
1.2. Müllsammelanlagen sowie Anlagen für Abfallbehälter sind in den Vorgartenbereichen nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) von drei Seiten optisch abgegrenzt werden. Sie dürfen nicht mit der offenen Seite vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sein.

1.3. In den Vorgartenbereichen sind nur standortgerechte freiwachsende oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Zäune sind in den Vorgartenbereichen unzulässig.

2. Einfriedungen

Bei seitlich entlang der privaten Gartenbereiche angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die sich außerhalb der Vorgärten oder einer Fläche für Stellplätze (St) beziehungsweise Garagen (Ga) befinden, sind Einfriedungen nur in Form von standortgerechten Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 Meter zulässig. Diese Hecken sind dauerhaft zu erhalten und pflegen. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.

Ausgleichsmaßnahme Umwandlung von Extensivacker in Feldgehölze und Ackerbrache sowie Anpflanzung einer Baumreihe mit 16 Bäumen
Gemarkung Recklinghausen, Flur 355, Flurstück 155 (teilweise) und 156 (teilweise)



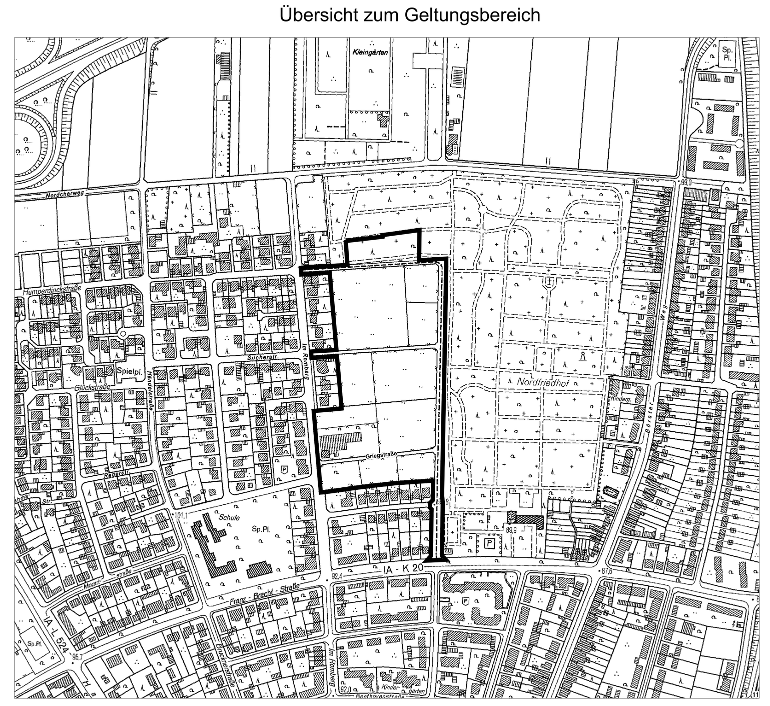
unmaßstäblich

Die Planunterlagen in Form der Liegenschaftskarte (Stand: 05/2022), ergänzt durch die Stadtgrundkarte / örtliche Aufnahme (Stand: 05/2021), entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Recklinghausen, den Bürgermeister i. A. Dipl. - Ingenieur	Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich . Recklinghausen, den Bürgermeister i. A. Abteilungsleitung Städtebauliche Planung	Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am diesen Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGBals Satzung beschlossen. Recklinghausen, den Bürgermeister 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 Bürgermeister i. A. Abteilungsleitung Städtebauliche Planung	Für die städtebauliche Planung Bürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Baudezernent III Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des G. vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S.1726) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des G. vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen(Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G. vom 30. Juni 2021 (GV. NRW S. 822). Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des G. vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist. Satzungen im Sinne von § 7 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (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.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- W — Wohnbauflächen

Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl - Dezimalzahl, als Höchstmaß
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baugrenze, Fremdkörper (siehe textlichen Teil)

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung:
- R — Hochwasserrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

- Ga ST — Flächen für Garagenanlagen, Garagen und Stellplätze
- Flächen für Vorgärten
- Spielplatz
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Gasleitung
- Richtfunktrasse und Schutzkorridor 305553925
- Gebäudeausrichtung
- Lärmpegelbereiche I-II

Stadt Recklinghausen

Bebauungsplan Nr. 262

- Griegstraße -

Maßstab	1:1000
Bearbeitung	P. Wittenberg
Gezeichnet	M. Denninghaus

N

0 10 20 30 40 50 m

- Entwurf -

Für einen Bereich zwischen dem Nordfriedhof im Norden, der Von-Weber-Straße im Osten, dem Siedlungsbereich der Verdistraße im Süden sowie dem Siedlungsbereich der Straße „Im Romberg" im Westen.

2. Ausfertigung