

Verfahrensvermerke		Rechtsgrundlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 der Planzeichenverordnung.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Recklinghausen vom aufgestellt worden, ortsüblich bekanntgemacht worden am	Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
Recklinghausen, den	Recklinghausen, den	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
(Siegel)	Bürgermeister i. A.	Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Abteilungsleitung Städtebauliche Planung	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), tritt am 01.01.2024 in Kraft
Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis	Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am diesen Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)
Recklinghausen, den	Recklinghausen, den	Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekantmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
Bürgermeister i. A.	Bürgermeister	Baudezernat III
Abteilungsleitung Städtebauliche Planung	Abteilungsleitung Städtebauliche Planung	Beigeordneter

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR1-2 Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FD Zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern (FD), als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt die Attikahöhe (Abschlusskante des Flachdaches)
OK max. Oberkante als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)

SD Zulässige Gebäudehöhe bei Satteldächern (SD), Oberkante als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)

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

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Gehweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation)

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

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

Flachdach

Satteldach

Bestandsübernahmen und hinweisliche Darstellungen

Flurstücksgrenzen und -nummern

Geländehöhen Bestand

Firsthöhe Bestandsgebäude

Baumbestand

Vorschlag für Baumstandort und Parkstände in der öffentlichen Verkehrsfläche

geplante Höhe der Planstraße in m ü.NHN (Höhenplanung Iso-Ingenieure)

Vorschlag zur Grundstücksteilung und zu geplanten Gebäuden

Bemäßung von Abständen

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 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,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

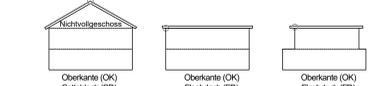
nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Gebäude wird in dem reinen Wohngebiet WR1 mit zulässiger Einzelhausbebauung auf zwei Wohneinheiten beschränkt.
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird in dem reinen Wohngebieten WR2 mit zulässiger Doppelhausbebauung auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Maximale Höhe baulicher Anlagen
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN).
Als Oberkante (OK) gilt bei Flachdächern die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).
Als Oberkante (OK) bei Satteldächern gilt die Firsthöhe.



4. Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig.

5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze (ohne Überdachung) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

In dem Wohngebiet WR1 ist je Wohngrundstück 1 Garten-/Gerätehaus mit max. 9 m² Grundfläche zulässig.
In dem Wohngebiet WR2 ist je Wohngrundstück 1 Garten-/Gerätehaus mit max. 6 m² Grundfläche zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ökologische Ausgleichsmaßnahme
Der planexterne ökologische Ausgleich erfolgt über den Ausgleichsflächenpool der Wirtschaftsbetriebe Coesfeld GmbH (WBC). Seitens des Vorhabenträgers werden 30.000 Okopunkte auf der "Streubstweisse Andreas Schwienhorst" - Umwandlung einer Ackerfläche in eine Streubstweisse in der Gemeinde Senden, Gemarkung Ottmarsbocholt, Flur 5, Flurstück 148 tw., 110 tw. und Flur 27, Flurstück 3 l/w ausgeglichen.

Die WBC übertragen dem Vorhabenträger die 30.000 Okopunkte auf die Okokonten zur genannten Ausgleichsfläche, die beim Kreis Coesfeld geführt werden.

Quartierspotenzial für Fledermäuse und Gebäudebrüter
Zur Schaffung von Quartierspotenzial für Fledermäuse und Gebäudebrüter sind in den WR-Gebieten bauseitig pro Gebäude mindestens ein Fledermauskasten oder ein Vogelkasten anzubringen. Die Vogelkästen können je nach Typ und Zielart einzeln oder wahlweise in Gruppen ab 1 m Abstand (Koloniebrüter) zueinander positioniert werden. Exposition: Norden und Osten, bei Schutz vor Schlägen nach Westen. Zielart: Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz, etc. Aufhängehöhe mindestens 3 m.

Die Fledermauskästen können wahlweise einzeln oder in Gruppen mit mindestens 1 m Abstand zueinander angebracht werden. Exposition: Süden und Osten, bei Schutz vor Schlägen oder vertikalen Spaltenquartieren auch Westen. Aufhängehöhe mindestens 4 m. Bei der Wahl des Standort ist zu beachten: keine Beleuchtung der Einflughöhenöffnung und möglichst direkte Nähe zu bestehenden Gehölzen und Dunkelräumen.

Ökologische Baubegleitung
Zum Schutz des Baumbestandes der Josef-Wulff-Straße und des Beisinger Wegs ist während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Dacheindeckung
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig, um einen Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser bei der Ableitung/Verickerung des Niederschlagswassers auszuschließen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünung
Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen und Carports mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplangebiet. Flachdächer sind mindestens externiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C höchstens 0,5 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden.

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.
Pflanzgebiet Baum
In dem WR1-Gebiet ist je Baugrundstück ein großkröniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm SU2025, 3xv., m.B.

- Pflanzliste A
- Gleditsia triacanthos (Lederhülsenbaum)
 - Sophora japonica (Schmornbaum)
 - Tilia platyphylus (Großblättrige Sommerlinde)
 - Tilia cordata (Kleinblättrige Winterlinde)
 - Tilia tomentosa (Silberlinde)
 - Tilia henryana (Henrys Linde)
 - Pyrus communis (Holzbirne)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Mespilus germanica (Mispel)

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Gestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern (SD) zulässig, sofern die Gesamtbreite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Dacheite nicht überschreitet.
Der Aufbau von Solaranlagen ist bei allen Dachformen zulässig und gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.

2. Gärten und Einfriedungen

(1) Die privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich mit Schritthekken mit einer maximalen Höhe von 1,70 m begrenzt und bepflanzt werden. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.
Es sind Straucharten der Pflanzliste B zu verwenden.

(2) Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern, Flechtmauzenzäune, Holzläune) sind nur als seitliche Begrenzung einer Terrasse bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m, gemessen senkrecht von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

(3) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der baurechtlich notwendigen Stellplätze sowie der Stellplätze für Müllbehälter, Fahrradstellplätze und -boxen, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen mit max. 6,00 m Breite, Zuwegungen zum Eingang mit max. 2,00 m Breite ist eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Schottergärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) sind unzulässig.

3. Müllbehälter

Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellten Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzuzünnen. Es sind Straucharten der Pflanzliste B zu verwenden.

Pflanzliste B

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pflaumlindchen)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehle)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Weißrose)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Pyrus pyralis (Holzbirne)
- Ilex (Stechpalm)
- Ligustrum (Liguster)
- Mespilus germanica (Mispel)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Cydonia oblonga (Quitte)
- Buddleia alternifolia (Schmalblättriger Schmetterlingstrauch)
- Buddleia davidii (Schmetterlingstrauch)

Die Standplätze von Abfallbehältern müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

4. Anlagen zur Solarenergienutzung

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im gesamten Plangebiet nur auf Dachflächen zulässig. Bei Flachdächern müssen sie mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Außenkante Attika aufweisen. Bei geneigten Dächern müssen sie parallel zur Dachhaut angebracht werden (flach liegend).

III. Hinweise

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

1. Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentpeter Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Bodenschutzkonzept / Bodenschutzplan

Zur Minimierung der Verluste der natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten durch den Pflichtigen gem. § 7 Satz 1 des Bundesbodenschutzgesetzes eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 durchzuführen. Das Bodenschutzkonzept ist mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen abzustimmen.

3. Kampfmittel

Es liegen Hinweise auf Artilleriebeschuss im Plangebiet vor. Vor Baubeginn ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst die Verdachtsfläche zu sondieren. Ist bei Durchführung des Vorarbeiten der Erdausbau außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten oder direkt die Polizei bzw. Feuerwehr zu verständigen.

4. Lärmimmissionschutz

Bei der Ausrichtung von Schlafzimmern und Kinderzimmern, zur Josef-Wulff-Straße und zum Beisinger Weg (straßenseitige Fassaden) wird empfohlen, diese Räume durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vor Lärmeinwirkungen zu schützen.

5. Niederschlagsentwässerung

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Ein Notüberlauf in die städtische Kanalisation wird nicht zugelassen.
Der Fachbeitrag zur entwässerungstechnischen Erschließung (Iso-Ingenieurbüro, 07.12.2023) gibt Planungshinweise und Empfehlungen zur Ausführung von Versickerungsanlagen im Plangebiet.

6. Bauvorsorge Überflutungsschutz

Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen im Überflutungsfall sollte die folgende Bauvorsorge getroffen werden: Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang sollte ca. 20 cm höher als die Straßengradiente angeordnet werden.

7. Dachbegrünung und Photovoltaik

Anlagen zur Photovoltaik sind zusätzlich zur Dachbegrünung möglich. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

8. Außerstaatliche Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. VDI-Richtlinien, DIN-Normen) Bezug genommen wird, können diese im Technischen Rathaus, Amt für Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen, Vestring 51, 46569 Recklinghausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Gutachten und Fachbeiträge

- Landschaft + Siedlung AG: Bebauungsplan Nr. 306 "Beisinger Weg" in Recklinghausen – Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I), Recklinghausen, 29.06.2022
- Dr. Dülmeier Umweltmeteorologie: Klimatologisches Fachgutachten Recklinghausen Nord, Essen, 13.08.2021
- Abw. Verkehrsplanung: Wohnprojekt Josef-Wulff-Straße / Beisinger Weg in Recklinghausen – Verkehrsutachten, Bochum, 26.04.2022
- AfI Auro Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Lärmgutachten B-Plan Beisinger Weg Recklinghausen, Haltem am See, 19.10.2017
- Consulting-Büro Friege: Recklinghausen Beisinger Weg – Bodengutachten, Bochum, 07.06.2018
- ISO-Ingenieurbüro: Bebauungsplan Nr. 306 "Beisinger Weg" in Recklinghausen - Fachbeitrag -verkehrsrechtliche Erschließung- Marl, 07.12.2023
- ISO-Ingenieurbüro: Bebauungsplan Nr. 306 "Beisinger Weg" in Recklinghausen - Fachbeitrag -entwässerungstechnische Erschließung- Marl, 07.12.2023

Planauftsteller:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergsstraße 34-44 | 44139 Dortmund | Tel. 0231/557114-0

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306 - Beisinger Weg -



Stadt Recklinghausen
Bebauungsplan Nr. 306 - Beisinger Weg - Entwurf

für den Bereich
Gemarkung Recklinghausen, Flur 228, Flurstück 45 und tw. 46
Flur 237, Flurstück tw. 37
Flur 322, Flurstück tw. 634
Flur 331, Flurstücke 632, 633 und tw. 127

M. 1 : 500
04.01.2024