



Terztlicher Teil

1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, § 9 BauGB und § 2 Abs. 3 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB und § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauNVO wird festgesetzt, dass

- a) auf den 6 m breiten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigte Bereiche - sowie der Plan keine Bäume ausweist, bestehend mindestens alle 10 m - unter Freihaltung der Grundstücksflächen und Stellplätze - jeweils ein Laubbäum mit Hochstamm und einem Mindeststammumfang von 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt wird.
- b) in öffentlichen Flächen die Hälfte aller anzupflanzenden Bäume Obstbäume sein sollen.
- c) auf allen Stellplätzen für je vier Stellplätze mindestens ein Baum anzupflanzen und zu erhalten ist.
- d) ein mind. 0,50 m breiter Streifen, der Garagen- und Stellplätzeanlagen sowie Mülltonnenplätze umgibt - soweit nicht andere Gebäudeweise direkt anschließen - zu bepflanzen ist.
- e) bei der ergänzenden Bepflanzung innerhalb der Flächen für Aufschüttungen entlang der Dorfstraße und des landwirtschaftlichen Weges am Ortstrand des Planbereichs nur Laubbäume und dickwüchsige Sträucher (wie z.B. Pfaffenhütchen, Hartriegel, Liguster, Heckenrosen) zu verwenden sind.
- f) für die mit Gr. 2 bezeichneten Grünflächen die Bepflanzung aus landschaftstypischen Laubbäumen und Sträuchern zu bestehen ist, wobei die Hälfte der Gebüde aus Bäumen und Nussarten bestehen muss, deren Früchte für den Menschen genießbar sein müssen.

in den mit WR III festgesetzten Wohngebieten westlich der Straße Ziegelgrund die Dachflächen der Wohngebäude mit kulturbündigen bzw. einem kulturfähigen Substrat anzupflanzen und mit Grün- und bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern zu bepflanzen und zu erhalten sind (2. Änderung - vereinfachte -).

in dem mit WR III g festgesetzten Wohngebiet westlich der Straße Ziegelgrund die überwiegend geschlossenen Gebäudeweise zur Dorfstraße hin fortlaufend alle 5,0 m durch Rank- und Kletterpflanzen zu bepflanzen sind (2. Änderung - vereinfachte -).

1.2 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 b BauGB wird festgesetzt, dass alle Gehölze in der mit Gr. 1 bezeichneten Grünfläche insgesamt Bestandschutz haben. In der mit Gr. 1 bezeichneten Grünfläche sollen Wege als Kieswege angelegt werden.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von der Bindung der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Ausnahmen zugelassen werden, falls durch die Erhaltung zulässige Bauvorhaben erschwert oder unmöglich würden und an anderer Stelle des Grundstückes für Ersatzpflanzungen gesorgt wird.

1.3 Ausnahmen von der Bindung der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB wird festgesetzt, dass in der mit Gr. 2 bezeichneten Grünfläche auf der gesamten Länge ein Regenwassergraben, mit Abschluss als Regenwasserlauf am westlichen Ende, in naturnaher gestalterischer Form anzulegen ist. Ein gleiches Teich ist in der mit Gr. 3 bezeichneten Grünfläche anzulegen.

1.4 Regenwassergraben/Teich

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB wird festgesetzt, dass in der mit Gr. 2 bezeichneten Grünfläche auf der gesamten Länge ein Regenwassergraben, mit Abschluss als Regenwasserlauf am westlichen Ende, in naturnaher gestalterischer Form anzulegen ist. Ein gleiches Teich ist in der mit Gr. 3 bezeichneten Grünfläche anzulegen.

1.5 entfällt (siehe 4. Änderung vereinfachtes Verfahren)

1.6 Höhenlage - Aufschüttung

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die Höhe für die Aufschüttungen auf 3 m über das vorhandene Geländeiveau festgesetzt.

1.7 Ausnahmen von Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z.B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), die jeweiligen wärtlichen, südlichen und südlichen Baugrenzen um max. 3 m, und zwar bis zu 2/3 der Gebäuhöhe bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufhöhe überschreiten, jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßeneinfahrt einzuhalten.

1.8 Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.8.1.1
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der geschlossenen Bepflanzung entlang der Dorfstraße die Aufschüttungen der Wohngebäude mit Mutterboden bzw. einem kulturfähigen Substrat anzupflanzen und zu bepflanzen sind.

1.8.1.2
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird für alle geplanten Gebäude bzw. bei Umbaumaßnahmen innerhalb der vorhandenen Baugrenzen festgesetzt, dass an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorgesehen werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muss mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

1.8.2
Auf den gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB mit A. 1, A. 2, A. 3 und A. 4 gekennzeichneten Flächen wurden durch Gutachten des Chemischen Laboratoriums Dr. E. Welling, Altenberge, keine nutzungsrelevante Bodenverunreinigungen durch PKW und Cadmium festgestellt. Aufgrund des Gutachtens sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB folgende besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen:

1.8.2.1 Mit A 1 und A 2 gekennzeichnete Flächen:
Vor Baumaßnahmen muss die oberste Bodenschicht bis zu einer Tiefe von einem Meter großflächig ausgetauscht werden. Das in den Belastungsbereichen anfallende Aushubmaterial muss einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden (1. Änderung - vereinfachte -).

1.8.2.2 Mit A 3 gekennzeichnete Fläche:
Vor Baumaßnahmen muss die oberste Bodenschicht bis zu einer Tiefe von einem Meter großflächig ausgetauscht werden. Alternativ kann eine Abdichtung und Verfestigung des belasteten Bodens durch Belagerung von Bismutblei und anschließender Mutterbodenaufschüttung (nachweislich unbelasteter Boden) zur Sicherung erfolgen (1. Änderung - vereinfachte -). Die Tragfähigkeit des Parkplatzes ist wasserdicht auszuführen. Sie ist mit einem Querschnitt von 2,5 % und einer Längsneigung von mindestens 1 % herzustellen. Der Abfall von Niederschlägen über die Ränder der Tragfläche ist durch bauliche Maßnahmen zu verhindern. Die auf der Tragfläche anfallenden Niederschläge sind in die abfließende Kanalisation zu entsorgen.

Der Anlagen von Radwegen im Bereich des Parkplatzes ist nicht zulässig. Die Böschungen des Parkplatzes sind mit unbelasteten bindigen Böden zu erstellen und mit einer Evapotranspiration Entenden dichten Bepflanzung zu versehen.

Die wasserichte Tragfähigkeit des Parkplatzes ist mindestens einmal jährlich auf Beschädigungen zu überprüfen. Werden Beschädigungen festgestellt oder muss die Tragfähigkeit zu Baumaßnahmen aufgenommen werden, so ist diese umgehend mit gleichartigem Material wasserdicht zu reparieren/wiederherzustellen (3. Änderung - vereinfachte -).

1.8.2.3 Mit A 4 gekennzeichnete Fläche:
Bei Realisierung der Wohnnutzung in der Umgebung ist die belastete Fläche (im Bereich der Aufschüttung) mit einem Mutterbodenaushub (nachweislich unbelasteter Boden) zu sichern (1. Änderung - vereinfachte -).

1.8.2.4 Mit A 1, A 2 und A 3 gekennzeichnete Flächen:
Für temporäre Nutzungen kann eine Sicherung durch Verriegelung der verunreinigten Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke toleriert werden. Dabei sind diese Flächen von jeglicher weiterer Zueinrichtung freizuhalten (1. Änderung - vereinfachte -).

1.8.2.5 Anlage von Wasserflächen
Bei der Anlage von Wasserflächen muss in einem Bereich 1 m parallel umlaufend zur Böschungsoberkante die Abtammung aufgenommen, ordnungsgemäß entorgt und gegen unbelastetes Material ausgetauscht werden (1. Änderung - vereinfachte -).

1.8.3
Auf der gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB mit A 5 gekennzeichneten Fläche wurden durch Gutachten des IFE Institut für Bodenbau und Bodenmechanik der Bodentiefe durch bodenkundliche Probenentnahme (LHKW) festgestellt. Aufgrund des Gutachtens sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB folgende besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen:

1.8.3.1 Mit WR III festgesetzte Wohngebiete westlich der Straße Ziegelgrund:
Im gesamten Bereich der mit WR III festgesetzten Wohngebiete westlich der Straße Ziegelgrund wird die Nutzung der Grundstücke aus dem 1. Grundwasserstockwerk zu Trink- und Brauchwasserzwecken ausgeschlossen (2. Änderung - vereinfachte -).

1.8.3.2 Mit A 5 gekennzeichnete Fläche:
Im gekennzeichneten Bereich gilt, dass vor Beginn von Erd- bzw. Aushubarbeiten Kontrollmessungen der Bodentiefe bzgl. der festgesetzten Belastung an leichtfüßigen heterogenen Kohlenwasserstoffen durchzuführen sind. Die Aushubarbeiten sind gutachterlich zu belegen.
Das in Zuge der Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde über die Oberirdische Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.
Nach Fertigstellung der Baugrube sind in deren Untergrund Boden- und Bodentiefen auf leichtfüßige chlorierte und aromatische Kohlenwasserstoffe zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind auf gglts. erforderliche (z.B. bauliche) Maßnahmen zu prüfen (2. Änderung - vereinfachte -).

1.9 Unzulässigkeit der Nutzung in WA-Gebieten
Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Terravellen nicht zulässig sind.

1.10 Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen in WR-Gebieten
Gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Läden in den WR II o-Gebieten an der Straße "Ziegelgrund" in den der Straße direkt angrenzenden Gebäuden allgemein zulässig sind.

1.11 Abweichende Bauweise
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für den WR III g - Gebiet zwischen Dorfstraße und Heinrich-Imbusch-Straße festgesetzt, dass ein Abstand von 6 m zwischen Gebäuden mit der Ausrichtung zur Heinrich-Imbusch-Straße zulässig ist, wobei die geschlossene Bauweise entlang der Dorfstraße festgehalten werden muss (2. Änderung - vereinfachte -).

1.12 Unterschiedliche Geschosshöhe
Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den dreigeschossigen WR-Gebieten die Geschosshöhe des dritten Geschosses 2/3 der Geschosshöhe des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten darf (1. Änderung - vereinfachte -).

1.13 Zweckgebundene bauliche Anlagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO wird für die innerhalb der Fläche für die Landschaftspflege eingeschlossen überbaute Grundstücke festgesetzt, dass nur ein Wohngebäude für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Betriebes i.S.v. § 145 BauGB errichtet werden darf, das eine untere wirtschaftliche Einheit mit der Grundstückszuordnung darstellt.

1.14 Garagen und Stellplätze
1.14.1
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit Signatur XXXXXX gekennzeichneten Bereichen Garagen und Stellplätze unzulässig sind.
1.14.2
Gem. § 12 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit WR III festgesetzten Wohngebieten westlich der Straße Ziegelgrund mindestens 70% der notwendigen Stellplätze innerhalb der Gebäudebereiche nachzuweisen müssen. Die weiteren notwendigen Stellplätze sind nur in dem im Plan ausgewiesenen Bereichen zulässig (2. Änderung - vereinfachte -).

1.15 entfällt (siehe 4. Änderung vereinfachtes Verfahren)

2 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abwässerungen
Im gesamten Geltungsbereich ist mit Abwässerungen zu rechnen. Wegen notwendiger Sicherungsmaßnahmen ist zu Bauvorhaben die Stellungnahme des Bergbauamtes einzuholen.

3 Hinweise

3.1 Sicherung von Bäumen und Sträuchern
In jeder Phase der Bauführung - auch bei den Erschließungsmaßnahmen - sind die vorhandenen Bäume und Sträucher vor schädlichen Einflüssen zu sichern und zu bewahren.
Die bei der Bauführung oder Platzierung von im Bereich der Verkehrsflächen und Stellplätzen zu pflanzenden Bäumen muss vor dem Betreten gesichert werden (z.B. durch Schutzkäse).

3.2 Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen
Alle Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigte Bereiche - und die Flächen für den ruhenden Verkehr (öffentliche Stellplätze) sollen maßstabgemäß und offenlegung gefertigt werden.
Alle Fuß- und Radwege sollen als wasserundurchlässige Fahrschichtweise ausgeführt werden.

3.3 Übernahme privatrechtlicher Erschließungsstraßen
Bei Übernahme von privatrechtlichen Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen und damit verbundener Aufnahme in die Erschließungsabrechnung soll eine entsprechende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

3.4 Bodenverunreinigung
Im Rahmen eines Gutachtens zur Beurteilung der Bodenbeschaffenheit vom 09.07.1985 durch das Geotechnische Büro Dr. Paul Buderweg, Zum Geblüze 19, 4355 Waltrop, wurden bei der Untersuchung keine industriellen oder häuslichen Abfälle oder sonstige chemische Verunreinigungen im Boden festgestellt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Untersuchungen nur punktuell waren. Somit sind kleinere lokale Verunreinigungen zwar nicht wahrscheinlich, aber auch nicht völlig auszuschließen.
Falls sich bei den Erschließungsarbeiten oder (bei)gen Baumaßnahmen Hinweise auf Bodenverunreinigungen zeigen, ist unverzüglich die Stadt Recklinghausen als zuständige Ordnungsbehörde gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 14 OBG (Ordnungsbehördengesetz) zu beteiligen.

3.5 Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 03.06.1986 ist zu beachten.

3.6 Bodenkennzeichnung
In räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodenergriffen mit ökologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodenerkundung - ist spätestens vor Beginn der Baugruben über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Mauerteile, sowie Einzel- oder Kleinfunde (z.B. Tonkeramik)) aber auch Veränderungen und Verfestigungen in der natürlichen Bodenschicht festgestellt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungslage in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.g. Amt gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 359)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GV.NRW.S.766)
Pflanzverordnung 1990 (PflanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 26, BGBl. III 213-1-6) Zehnmonatsfrist für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen vom 20.12.1978
Hinweise:
Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die dies. Ordnung regeln, sind zu beachten!

<p>Diese Änderung - vereinfachtes Verfahren - lag gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.04 bis 10.01.05 einschließlich öffentlich aus.</p> <p>Recklinghausen, den 11.01.2005 Bürgermeister I.A.</p>	<p>Diese Änderung - vereinfachtes Verfahren - ist gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB durch den Rat der Stadt Recklinghausen am 28.02.2005 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Recklinghausen, den 04.03.2005 Bürgermeister</p>	<p>Diese Änderung - vereinfachtes Verfahren - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 8 vom 09.03.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Änderung - vereinfachtes Verfahren - in Kraft.</p> <p>Recklinghausen, den 10.03.2005 Bürgermeister I.A.</p>	<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>WR Reine Wohngebiete</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>GRZ Grundflächenanteil</p> <p>GFZ Geschosshöhenzahl</p> <p>III Zeit der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>2 WE 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig gem. § 4 Abs. 4 BauNVO</p> <p>Bauweise</p> <p>o offene</p> <p>g geschlossene</p> <p>zuzulässig Einzel- und Doppelhäuser</p> <p>zuzulässig nur Einzelhäuser zulässig</p>	<p>Verkehrsflächen</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p>Pf Bereiche für das Parken von Fahrzeugen</p> <p>Bereiche ohne Anschluß an die Verkehrsfläche</p> <p>Pflanz- und Erhaltungsgebote</p> <p>vorhandene Bäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BauGB)</p> <p>Bäume sind anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BauGB)</p> <p>Bäume und Sträucher sind anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BauGB)</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Flächen für Aufschüttungen</p> <p>Linien und Grenzen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</p> <p>Baugrenze</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p>	<p>Planbestimmende Maße</p> <p>Verlängerungen</p> <p>6,0 m Maße</p> <p>3,0 m Breiten</p> <p>Bestandsangaben</p> <p>Öffentliche Gebäude, Wohngebäude</p> <p>Wirtschaftsgebäude, Industriegebäude</p> <p>Sonstige Angaben</p> <p>siehe text. Teil</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 359) Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GV.NRW.S.766) Pflanzverordnung 1990 (PflanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 26, BGBl. III 213-1-6) Zehnmonatsfrist für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen vom 20.12.1978 Hinweise: Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die dies. Ordnung regeln, sind zu beachten!</p>	<p>Stadt Recklinghausen Bebauungsplan Nr. 163 - Ziegelgrund -</p> <p>5. Änderung - vereinfachtes Verfahren - für einen Bereich zwischen Dorfstraße, einer Linie ca.60 m östlich der Julius-Buchdörfer-Straße, Haunersfeldweg, Heinrich-Imbusch-Straße und Fritz-Husemann-Straße</p> <p>Maßstab 1 : 1000</p>
--	--	---	---	--	---	--	--	---