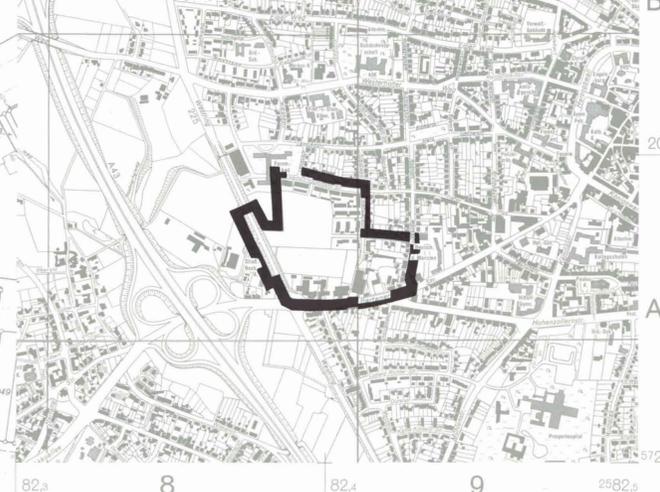


- Textlicher Teil**
1. Festsetzungen gem. § 9 BauVO i.V.m. der BauNVO
- 1.1 Vorkathungen gegen Lärmimmissionen
- 1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß für alle Gebäude im gesamten Planbereich Vorkathungen gegen Schallimmissionen getroffen werden müssen. Bei Neu- und Umbau von Gebäuden müssen an allen äußeren Öffnungen von Wohn-, Sozial- und Büroräumen Schallschutzeinrichtungen eingebaut werden. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der Schallschutzklasse 2 und in den mit SSK 3 bzw. SSK 4 gekennzeichneten Bereichen der Schallschutzklasse 3 bzw. 4 gem. VOI-Richtlinie 2719 entsprechen.
- 1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird die Höhe für die weichen des WA<sub>1</sub>-Gebietes zu errichtende Aufschüttung gemäß der im Plan eingetragenen, projektierten Höhen festgesetzt. Die Bezugsfläche ist der im Westwing mit „A“ gekennzeichneten Kanalschneid (Höhe = 64,41 m ü. NN) entsprechen muß. Die zukünftige Geländeoberfläche des WA<sub>1</sub>-Gebietes muß mindestens 3,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.
- 1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird für die im WA<sub>1</sub>-Gebiet zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, daß deren Oberkante mindestens eine Höhe von 99,0 m ü. NN bezogen auf den im Westwing mit „A“ gekennzeichneten Kanalschneid (Höhe = 64,41 m ü. NN) erreichen muß. Die zukünftige Geländeoberfläche des WA<sub>1</sub>-Gebietes muß mindestens 3,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.
- 1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird für die im WA<sub>1</sub>-Gebiet zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, daß deren Oberkante mindestens eine Höhe von 99,0 m ü. NN bezogen auf den im Westwing mit „A“ gekennzeichneten Kanalschneid (Höhe = 64,41 m ü. NN) erreichen muß. Die zukünftige Geländeoberfläche des WA<sub>1</sub>-Gebietes muß mindestens 3,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.
- 1.1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird für die an der südlichen Grenze des WA<sub>1</sub>-Gebietes zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, daß deren Oberkante mindestens eine Höhe von 99,0 m ü. NN bezogen auf den im Westwing mit „A“ gekennzeichneten Kanalschneid (Höhe = 64,41 m ü. NN) erreichen muß. Die zukünftige Geländeoberfläche des WA<sub>1</sub>-Gebietes muß mindestens 3,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.
- 1.1.6 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird für die an der westlichen Grenze des WA<sub>1</sub>-Gebietes zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, daß deren Oberkante mindestens eine Höhe von 99,0 m ü. NN bezogen auf den im Westwing mit „A“ gekennzeichneten Kanalschneid (Höhe = 64,41 m ü. NN) erreichen muß. Die zukünftige Geländeoberfläche des WA<sub>1</sub>-Gebietes muß mindestens 3,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.
- 1.2 Einschränkungen in den MI - Gebieten
- 1.2.1 Gem. § 14 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird für die MI<sub>1</sub>- und MI<sub>2</sub>-Gebiete festgesetzt, daß die gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO allgemein zulässigen sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergünstigungen unzulässig sind.
- 1.2.2 Gem. § 14 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird für die MI<sub>3</sub>- und MI<sub>4</sub>-Gebiete festgesetzt, daß die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergünstigungen unzulässig sind.
- 1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen
- 1.3.1 Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird für die WR- und WA-Gebiete festgesetzt, daß die Nebenanlagen im Vorgrabenbereich (Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig sind.
- 1.4 Stellplätze und Garagen
- 1.4.1 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den WA<sub>1</sub>-Gebieten, soweit keine Gar/Sa/Car oder Gemeinschaftsgaragen festgesetzt sind, diese nur außerhalb der Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.
- 1.4.2 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird für das WA<sub>2</sub>-Gebiet festgesetzt, daß notwendige Garagen auch innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig sind.
- 1.5 Planzweige
- 1.5.1 Planzweig auf Stellplätzen in MI-Gebieten
- 1.5.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf allen Stellplätzen für die Anordnung von vier Stellplätzen ein hochstammiger Laubbäum als Ersatzpflanze und zu erhalten ist, dessen Stammumfang in 1,0 m Höhe ca. 25 cm sein muß.
- 1.6 Altstätten
- 1.6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche folgende Maßnahmen festgesetzt:
- 1.6.2 Bei den Altlastenverdachtsflächen sind vor Ort gutachterlich zu begleitete Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwalt. Recklinghausen eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung durchzuführen.
- 1.6.3 Sollen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen noch im Untergrund befindliche Tankbehälter o. A. Anlagen (z.B. Rohrleitungen) angetroffen werden, so sind diese zu entfernen, zu entsorgen, zu reinigen und unter gutachterlicher Begleitung auszubauen.
- 1.7 Neulasten
- 1.7.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden für den Bereich der Neulastenverdachtsfläche folgende Maßnahmen festgesetzt:
- 1.7.1.1 Sämtliche Baumaßnahmen (Abbruch, Neu- und Umbau) bedürfen einer bauaufsichtlichen Genehmigung.
- 1.7.1.2 Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist zur Klärung der Belastungssituation ein qualifiziertes Bodengutachten durchzuführen. Das daraus entwickelte Untersuchungskonzept ist mit dem Fachbereich 61 - Bereich Umweltschutz - der Stadt Recklinghausen abzustimmen.
- 1.7.1.3 Nach Vorlage des Sachverständigengutachtens werden daraus abzuleitende Maßnahmen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens gesteuert geregelt.
- 1.8 Ausgleichsmaßnahmen
- 1.8.1 Sammelzuordnung zu den Ausgleichsmaßnahmen
- 1.8.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden die MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub> und MI<sub>3</sub>-Gebiete den unter Nr. 1.8.2 genannten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
- 1.8.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden die MI<sub>4</sub>-Gebiete den unter Nr. 1.8.2 genannten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
- 1.8.2 Planzweig für die Ausgleichsmaßnahmen
- 1.8.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Karte Planung des Büros Viebahn & Sell, Hattgen, als Anlage der Begründung beigefügt, durchzuführen und zu erhalten sind.
2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW
- 2.1 Firtirichtung
- Die Dächer der Wohngebäude sind entsprechend der im Plan eingetragenen Firtirichtung auszubilden.
- 2.2 Dachgestaltung
- 2.2.1 Die Ausbildung der Dachneigung der Wohngebäude ist entsprechend der vorgegebenen Orientierung (z.B. 40°) vorzunehmen.
- 2.2.2 Die Dachflächen der Wohngebäude in den WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub> und MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub>, MI<sub>3</sub>, MI<sub>4</sub>-Gebieten sind mind. bis zu 50 % als Pultdach mit einer Dachneigung von 40° auszubilden. Bei den übrigen Dachflächen ist eine Dachneigung von max. 20° zulässig.
- 2.2.3 Bei allen Wohngebäuden sind Dachaufbauten und Dachschneitte bis zu 3/5 der Traufhöhe zulässig.
- 2.3 Antennen- und Empfangsanlagen
- Antennen- und Empfangsanlagen (Stellantennenschüssel usw.) sind nur auf dem Dach bis zu einem Durchmesser von 1,2 m zulässig. An Gebäudewänden ist das Anbringen unzulässig.
- 2.4 Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit breittaugem (1 bis 2 cm) Pflaster oder wasserundurchlässigem Material anzulegen.

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 - Teilplan 2 -  
- Gustav-Freytag-Straße -  
Maßstab 1:10000



|  |   |  |   |  |  |   |  |  |   |
|--|---|--|---|--|--|---|--|--|---|
| <p>Die Planunterlagen sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der § 5 und 2 der Planzeichnerverordnung.</p> <p>Recklinghausen, den 9.3.1998<br/>Der Stadtdekan<br/>I.A.</p> <p>Lfd. Stab. Vermessungsdezernat</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 9.11.1998 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Recklinghausen, den 12.11.1998<br/>Der Bürgermeister</p> | <p>Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches bei der Aufhebung des Planes beteiligt.</p> <p>Recklinghausen, den 9.3.1998<br/>Der Stadtdekan<br/>I.A.</p> <p>Lfd. Stab. Vermessungsdezernat</p> <p>Die Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB enthält: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Rates im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 43 vom 19.11.1998 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekannt gemacht worden.</p> <p>Recklinghausen, den 23.11.1998<br/>Der Stadtdekan<br/>I.A.</p> <p>Stadt Baurat</p> | <p>Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt vom 16.3.1998 bis 4.5.1998 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Recklinghausen, den 5.5.1998<br/>Der Stadtdekan<br/>I.A.</p> <p>Lfd. Stab. Vermessungsdezernat</p> <p>Die Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB enthält: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Rates im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 43 vom 19.11.1998 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekannt gemacht worden.</p> <p>Recklinghausen, den 23.11.1998<br/>Der Stadtdekan<br/>I.A.</p> <p>Erster Beigeordneter</p> | <p>Für die städtebauliche Planung:<br/>Der Stadtdekan<br/>I.A.</p> <p>Planungsentw.<br/>I.A.</p> <p>Tiefbauentw.<br/>I.A.</p> <p>Leiter des Planungsausschusses<br/>Stadt. Beigeordneter</p> <p>Baukonzept<br/>I.V.</p> <p>Erster Beigeordneter</p> | <p><b>Zeichenerklärung</b><br/>Art der baulichen Nutzung</p> <p>Wohnbauflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>WR Reine Wohngebiete</li> <li>WA Allgemeine Wohngebiete</li> <li>MI Mischgebiete</li> </ul> <p>Gemischte Bauflächen</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRZ Grundflächenzahl</li> <li>GFZ Geschossflächenzahl</li> <li>VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</li> <li>II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze</li> </ul> <p>Bauweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o offene</li> <li>g geschlossene</li> </ul> | <p>Flächen für Versorgungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umfornstation</li> <li>Parkanlage, Spielplatz</li> </ul> <p>Verkehrflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenverkehrsflächen</li> <li>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</li> <li>Verkehrsberuhigte Bereiche, Rad- und Fußweg</li> <li>Bereiche ohne Anschluß an die Verkehrsflächen</li> </ul> <p>Flächen für Aufschüttungen</p> | <p><b>Pflanz- und Erhaltungsgebot</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vorhandene Bäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)</li> <li>Bäume und Sträucher sind anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BauGB)</li> </ul> <p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ga Gemeinschaftsgaragen</li> <li>Garagen, Stellplätze, Carports</li> <li>Zuordnung von Garagen und Stellplätzen zu Baugrundstücken</li> <li>Mi Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen</li> <li>Flächen für Aufschüttungen</li> </ul> | <p><b>Linien und Grenzen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</li> <li>Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie</li> <li>Baugrenze</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</li> <li>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</li> </ul> <p><b>Planbestimmende Maße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlängerungen</li> <li>6,0 m Maße</li> <li>5,8 Breiten</li> </ul> | <p><b>Bestandsangaben</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>Öffentliche Gebäude</li> <li>Wirtschaftsgebäude</li> <li>Industriegebäude</li> </ul> <p><b>Sonstige Angaben</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Planung, z.B. Stellplätze</li> <li>Altlastenverdachtsflächen</li> <li>Neulastenverdachtsflächen</li> <li>Dachneigung</li> <li>Firtirichtung</li> <li>SSK 3 Schallschutzwand</li> <li>„A“</li> </ul> | <p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)</p> <p>BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsorientierungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)</p> <p>Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (Bau-NW) vom 07.3.1995 (GV. NW. S. 218), berichtigt am 12.10.1995 (GV. NW. S. 982)</p> <p>Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)</p> |
|--|---|--|---|--|--|---|--|--|---|

**STADT RECKLINGHAUSEN**  
**Bebauungsplan Nr. 175**  
**-Teilplan 2- Gustav-Freytag-Straße** für einen Bereich zwischen Gerhart-Hauptmann-Straße, Hertener Straße, Gustav-Freytag-Straße, Moltkestraße, Hertener Straße, Westring, einer Linie ca. 170m südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und einer Linie ca. 150m östlich des Westrings

Maßstab 1:1000