

## **Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 175 - Teilplan 2 - Gustav-Freytag-Straße einschließlich der 1. und 3. vereinfachten Änderung**

### **1. Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. der BauNVO**

#### **1.1 Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen**

- 1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, dass für alle Gebäude im gesamten Planbereich Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden müssen. Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden müssen an allen äußeren Öffnungen von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen Schallschutzfenster 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. VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.
- 1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB wird die Höhe für die westlich des WA<sub>13</sub>-Gebietes zu errichtende Aufschüttung gemäß der im Plan eingetragenen, projektierten Höhen festgesetzt. Die Bezugshöhe ist der im Westring mit „A“ gekennzeichnete Kanaldeckel (Höhe = 84,41 m ü. NN). Die zukünftige Geländehöhe des WA<sub>13</sub>-Gebietes muss mindestens 3,0 m unterhalb der projektierten Höhen liegen.
- 1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB wird für die im WA<sub>3</sub>-Gebiet zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, dass deren Oberkante mindestens eine Höhe von 96,0 m ü. NN bezogen auf den im Westring mit „A“ gekennzeichneten Kanaldeckel (Höhe = 84,41 m ü. NN) erreichen muss. Die zukünftige Geländehöhe des WA<sub>3</sub>-Gebietes muss mindestens 3,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.
- 1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB wird für die im WA<sub>8</sub>-Gebiet zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, dass deren Oberkante mindestens eine Höhe von 95,0 m ü. NN bezogen auf den im Westring mit „A“ gekennzeichneten Kanaldeckel (Höhe = 84,41 m ü. NN) erreichen muss. Die zukünftige Geländehöhe des WA<sub>8</sub>-Gebietes muss mindestens 3,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.
- 1.1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB wird für die an der südlichen Grenze des WA<sub>15</sub>-Gebietes zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, dass deren Oberkante mindestens eine Höhe von 88,20 m ü. NN bezogen auf den im Westring mit „A“ gekennzeichneten Kanaldeckel (Höhe = 84,41 m ü. NN) erreichen muss. Die zukünftige Geländehöhe des WA<sub>15</sub>-Gebietes muss mindestens 2,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.
- 1.1.6 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB wird für die an der westlichen Grenze des WA<sub>1</sub>-Gebietes zu errichtende Schallschutzwand festgesetzt, dass deren Oberkante am südlichsten Punkt mindestens eine Höhe von 95,30 m und am nördlichsten Punkt eine Höhe von 97,20 m ü. NN bezogen auf den im Westring mit „A“ gekennzeichneten Kanaldeckel (Höhe = 84,41 m ü. NN) erreichen muss. Die zukünftige Geländehöhe des WA<sub>1</sub>-Gebietes muss mindestens 2,0 m unterhalb dieser Oberkante liegen.

#### **1.2 Einschränkungen in den MI - Gebieten**

- 1.2.1 Gem. § 1 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 8 BauNVO allgemein

zulässigen sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

- 1.2.2 Gem. § 1 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 Vergnügungsstätten unzulässig sind.

### **1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird für die WR- und WA-Gebiete festgesetzt, dass die Nebenanlagen im Vorgartenbereich (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 bis 16</sub> -Gebieten, soweit keine Ga/St/Ca 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 überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

### **1.5 Pflanzgebote**

- 1.5.1 Pflanzgebot auf Stellplätzen in MI-Gebieten

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass auf allen Stellplätzen für die Anordnung von vier Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist, dessen Stammumfang in 1,0 m Höhe ca. 25 cm sein muss.

#### **2.6.1 Pflanzgebot auf Stellplätzen im MI-Gebiet zwischen Westring und Bert - Brecht - Straße**

- 1.5.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass auf allen Stellplätzen für die Anordnung von zwei Stellplätzen ein mittelgroßer pyramidalwachsender Baum anzupflanzen und zu erhalten ist, dessen Stammumfang in 1,0 m Höhe ca. 25 cm sein muss.

- 1.5.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB wird für den gekennzeichneten Bereich festgesetzt, dass eine mindestens 1,50 m hohe immergrüne Hecke anzupflanzen und zu erhalten ist.

### **1.6 Altlasten**

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche Av folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 1.6.1 Erd- bzw. Aushubarbeiten sind vor Ort gutachterlich zu begleiten. Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

- 1.6.2 Sollten im Zusammenhang mit Baumaßnahmen noch im Untergrund befindliche Tankbehälter u. a. Altanlagen (z. B. Rohrleitungen) angetroffen

werden, so sind diese zu entleeren, zu entgasen, zu reinigen und unter gutachterlicher Begleitung auszubauen.

## **1.7 Neulasten**

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden für den Bereich der Neulastenverdachtsfläche Nv folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 1.7.1 Sämtliche Baumaßnahmen (Abbruch, Neu- und Umbau) bedürfen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung.
- 1.7.2 Im Rahmen baurechtlicher 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.
- 1.7.3 Nach Vorlage des Sachverständigengutachtens werden daraus abzuleitende Maßnahmen im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens gesondert geregelt.

## **1.8 Ausgleichsmaßnahmen**

### **1.8.1 Sammelzuordnung zu den Ausgleichsmaßnahmen**

Gem. § 8 a BNatSchG werden die WA <sub>1 bis 16</sub> und die MI <sub>1 bis 2</sub> -Gebiete den unter Pkt.-Nr. 1.8.2 genannten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

### **1.8.2 Pflanzgebot für die Ausgleichsmaßnahmen**

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Karte Planung des Büros Viebahn & Sell, Hattingen, als Anlage der Begründung beigefügt, durchzuführen und zu erhalten sind.

## **2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW**

### **2.1 Firstrichtung**

Die Dächer der Wohngebäude sind entsprechend der im Plan eingetragenen Firstrichtung auszubilden.

### **2.2 Dachgestaltung**

- 2.2.1 Die Ausbildung der Dachneigung der Wohngebäude ist entsprechend der vorgegebenen Gradzahl (z.B. 40°) vorzunehmen.
- 2.2.2 Die Dachflächen der Wohngebäude in den WA <sub>2 / 3 / 5 / 7 / 8 / 9 / 11</sub> und <sub>16</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 Dacheinschnitte bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

### **2.3 Antennen- und Empfangsanlagen**

Antennen- und Empfangsanlagen (Satellitenschüssel usw.) sind nur auf den Dächern bis zu einem Durchmesser von 1,2 m zulässig. An Gebäudewänden ist das Anbringen unzulässig.

## **2.4 Der Punkt wurde aufgehoben**

## **2.5 Gestaltung der Grundstücksflächen**

Nicht bebaute oder versiegelte Grundstücksflächen sind zu begrünen.

## **2.6 Grundstückseinfriedigungen**

### **2.6.1 Grenzeinrichtungen zu Nachbargrenzen**

Hecken, Zäune und Mauern (z.B Terrassenabschlusswände) an gemeinsamen Grenzen sind in einer Tiefe bis 3,50 m, gemessen von der Hauswand, und bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die daran anschließenden Einfriedigungen bis zur Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

### **2.6.2 Grenzeinrichtungen zu öffentlichen Verkehrsflächen**

Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Grenzeinrichtungen wie Hecken, Zäune oder Mauern in einer Höhe bis 1,5 m zulässig. Der Anteil geschlossener Elemente bei Zäunen und Mauern darf 50 % nicht überschreiten.

## **3. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 2 und Ziffer 3 BauGB**

### **3.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen**

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich des untertägigen Abbaues. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Ruhrkohle Bergbau AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit**

Im Bereich des Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit dürfen nur nicht tiefwurzelnde Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Sollten für die Leitung Erhaltungs- bzw. Reparaturarbeiten notwendig werden, so besteht kein Anspruch auf Ersatz der Bepflanzung.

### **4.2 Bodendenkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z.B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.g. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

### **4.3 Baumschutzsatzung**

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 22.12.2010 ist zu beachten.

#### **4.4 Richtfunktrasse**

Über dem Geltungsbereich verläuft die Richtfunktrasse "Kusenhorst-Koepchenwerk"

#### **4.5 Werbeanlagen**

Bei Anträgen zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmern auf der freien Strecke der B 225 anzusprechen, sind dem Westfälischen Straßenbauamt Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) zu übersenden.

#### **4.6 Gutachten**

Die nachfolgend aufgeführten Gutachten und Stellungnahmen sind im Fachbereich 61 - Planung, Umweltschutz und Bauordnung - sowie im Amt für Vermessung und Stadterneuerung bei der Stadt Recklinghausen einzusehen:

4.6.1 Ökologischer Fachbeitrag, Büro Viebahn & Sell, Schleusenstraße 5, 45525 Hattingen, von November 1997

4.6.2 Berechnung zur Lärmbelastung (Punkt 8.2 der Begründung) vom Dezember 1995

4.6.3 Schallimmissionsanalyse - Büro für Bauphysik  
Dipl. Ing. H. Stapelfeldt, Thomas-Mann-Straße 12, 44141 Dortmund,  
vom September 1998

#### **4.7 Kampfmittelbeseitigung**

Die vorhandenen Luftbilder lassen unterschiedliche Kampfmittelleinwirkungen erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen. Aus Sicherheitsgründen sind Bauvorhaben, bei denen auf nicht bebauten Grundflächen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, zuständigkeitshalber der Bezirksregierung Münster - Kampfmittelräumdienst - Domplatz 1-3, 48128 Münster, im Planungsstadium zur individuellen Einzelplanung, anzuzeigen.

#### **4.8 Lüftungseinrichtung**

Es wird empfohlen schutzbedürftige Räume mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.