Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 194 - Breuskesbachstraße -

Festsetzungen

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 2 Abs. 5 BauGB i. V. mit der Bau-nutzungsverordnung.
- 1.1 Ausnahmen von Baugrenzen
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten) die jeweiligen Baugrenzen bis max. 3 m und zwar bis zu 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind 1,50 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 1.2 Gem. § 16 (6) BauNVO ist im Dachgeschoß ausnahmsweise ein zweites Voll-geschoß bei Einhaltung der Nutzungsziffern zulässig.
- 1.3 Pflanz- und Erhaltungsgebot
Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB wird festgesetzt, daß geschlos-sene Wände von Garagen, die zu Verkehrsflächen hinzeigen, sowie die freien Seiten von Mülltonnenstandplätzen zu beranken oder durch An-pflanzung von Gehölzen einzugrünen sind.
- 1.4 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Auf den gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB mit "AU I", "AU II", "AU IV" und "AU V" gekennzeichneten Flächen sind aufgrund der durch Gutachten des Instituts Fresenius, Labor Dortmund, festgestellten Boden- und Wasserverunreinigungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB folgende besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen:
 - 1.4.1 Mit "AU I" gekennzeichnete Flächen:
In den Gärten ist ohne entsprechende Hygieneuntersuchungen die Er-richtung geschlossener Gebäude nicht zulässig.
Beabsichtigte Erdbewegungen sind dem Bauordnungsamt mitzuteilen und bedürfen einer gutachterlichen Überwachung.
 - 1.4.2 Mit "AU V" gekennzeichnete Flächen:
Zu errichtende Wohnhäuser im Bereich der Bodenluftpegel BL 5, 6, 19 und 10 (erhöhte Gehalte an Tetrachlorethen) sind mit einer Gasdrai-nage zu versehen. Planung und Bauausführung der Gasdrainage sind durch einen Sachverständigen bzw. Ingenieur vorzunehmen bzw. zu über-wachen, der die erforderliche Sachkunde hierfür nachgewiesen hat.
 - 1.4.3 Mit "AU I", "AU II", "AU IV" und "AU V" gekennzeichnete Flächen:
 - 1.4.3.1 Bei Baumaßnahmen darf das anfallende Bodenmaterial nicht in den ober-flächennahen Bereich verlagert werden. Die nicht überbauten Grund-stücksflächen müssen mit einem Mutterbodenauftrag (nachweislich unbe-lasteter Boden) in einer Höhe von mind. 0,50 m über vorhandenem Ge-ländenniveau gesichert werden oder es hat ein Bodenaustausch in gleicher Mächtigkeit zu erfolgen.

1.4.3.2 Das in den Belastungsbereichen anfallende Aushubmaterial muß einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden. Ausgehobene Baugruben sind einer gutachterlichen Prüfung zu unterziehen.

Die Entsorgung von belastetem Bodenaushub darf nur auf einer dafür zugelassenen Deponie erfolgen. Die Deponieklasse muß anhand einer Deponierbarkeitsuntersuchung bestimmt werden.

Die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen sind hierbei zu beachten. Genehmigungen für eine evtl. Zwischenlagerung und den Transport verunreinigter Bodenmaterialien hat der Entsorgungspflichtige bei der zuständigen Abfallbehörde (Kreis Recklinghausen) einzuholen.

1.4.4 Mit "AU I", "AU II", "AU IV" und "AU V" gekennzeichnete Flächen:

1.4.4.1 Das Grundwasser des 1. Grundwasserstockwerkes darf nicht als Trink- und Brauchwasser verwendet werden.

1.4.4.2 Die Nutzung des Grundwassers aus dem 2. Stockwerk kann nur vorbehaltlich der Ergebnisse einer hygienischen Eignungsuntersuchung zugelassen werden.

2. Festsetzungen gem. § 81 Abs. 4 BauO NW

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Die Dächer der Wohngebäude sind mit einer Neigung von 48° auszuführen.

2.1.2 Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind max. bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

~~Dachaufbauten sind unzulässig.~~

2.2 Gestaltung der Stellplätze und der Vorflächen von Garagen

Die Stellplätze und die Vorflächen von Garagen im gesamten Bebauungsplanbereich sind breitfugig mit wasserdurchlässigem Material zu pflastern.

2.3 Einfriedigungen

2.3.1 Einfriedigungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind unzulässig.

2.3.2 Einfriedigungen auf den Nachbargrenzen sind nur in Form von Hecken und Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Lattenzaun) zulässig. Eine Kombination beider Ausführungen ist zulässig.

...

3. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich des untertägigen Abbaues. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

4. Hinweise

4.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Bebauungsplan tangiert die mittelalterliche Stadtlandwehr von Recklinghausen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste sowie Einzel-funde (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 Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

4.2 Baumschutzsatzung

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

4.3 Entwässerung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Recklinghausen vom 01.01.1991 ist zu beachten.

4.4 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist vor den Baumaßnahmen durchzuführen und diese zuständigkeitshalber dem Regierungspräsidenten Münster - Staatl. Kampfmittelräumdienst - z. Hd. Herrn Hoffmann, Domplatz 1-3, Postfach 59 07, 4400 Münster mitzuteilen.

4.5 Altlasten

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche - Spielplatz - ist auf Empfehlung des Gutachters vorsorglich mit einem Bodenauftrag in einer Stärke von mind. 0,50 m mit Mutterboden (nachweislich unbelasteter Boden) zu überdecken.