

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 214 - Althochlar

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

1.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Für alle Wohngebäude im gesamten Planbereich müssen Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden. Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlaf-räumen Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Das bewertete Schall-dämmmaß muß mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

1.2 Pflanz- und Erhaltungsgebote

1.2.1 Wohnbaugrundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf Wohnbau-grundstücken pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum nach Wahl angepflanzt und erhalten werden muß.

1.2.2 Landwirtschaftliche Hofstellen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b und a BauGB wird festgesetzt, daß die Obst-bäume auf den landwirtschaftlichen Hofstellen

An der Dornhecke 12, 31, 32 und
Althochlar 11, 16, 19, 24, 25, 31, 39

zu erhalten und bei Ausfall neu anzupflanzen sind.

1.2.3 Grünfläche - Obstwiese

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf den Flächen "Grünfläche - Obstwiese" pro 30 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum nach Wahl angepflanzt und erhalten werden muß.

1.2.4 Vorgärten

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf den Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßen-seitiger Gebäudeflucht) heimische Gehölze und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten sind.

1.3 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im Einzelfall das Dachge-schoß bei Einhaltung der Nutzungsziffern (GFZ und GRZ) als Vollgeschoß zugelassen werden kann.

1.4 Vorgärten-Unzulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und bauliche Nebenanlagen in den Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht) * unzulässig sind.

...

..

1.5 Grünfläche - Parkanlage (Angelteich) - zweckgebundene bauliche Anlagen

Für die Grünfläche - privat - Parkanlage (Angelteich) wird festgesetzt, daß in der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche nur bauliche Anlagen zulässig sind, die der Pflege und Erhaltung der Anlage dienen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB wird festgesetzt, daß die vorhandene räumlich wirksame Oberflächengestalt der Straßen und Wegeränder (Krautsäume, Böschungen, Mulden) nicht nivelliert bzw. verändert werden darf. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall (z.B. notwendige Zufahrten) zugelassen werden.

2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 2 BauGB

2.1 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.

3. Hinweise

3.1 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.

3.2 Baumschutzsatzung

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

3.3 Erhaltungssatzung

Die Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen in der alten Dorflage von Hochlar (Erhaltungssatzung Althochlar) vom 22.11.1983 ist zu beachten.

3.4 Gestaltungssatzung

Die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen in der alten Dorflage von Hochlar (Gestaltungssatzung Althochlar) vom 01.09.1994 ist zu beachten.