

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar, 2. Ergänzung

Inhaltsangabe:

	Seite
1. Anlaß zur Aufstellung und Verfahrensvorbereitungen	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Verfahrensschritte	3
4. Ziele der Landes- und Stadtentwicklungsplanung	3
5. <u>Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben</u>	4
5.1 Flächennutzungsplan	4
5.2 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen	4
5.3 Satzungen	4
5.4 Denkmalschutz	4
5.5 Bodendenkmalschutz	4
5.6 Bergbauliche Belange	5
6. <u>Ziele der Stadtplanung</u>	5
6.1 Allgemeiner Planinhalt	5
6.2 Begründung des textlichen Teils	6
6.3 Begründung gestalterischer Festsetzungen	7
6.4 Verkehrserschließung	7
6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen	8
6.6 Spielflächen	8
7. Nutzungs- und Zielkonflikte	8
8. Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar, 2. Ergänzung (Wortlaut)	10
9. Soziale Maßnahmen	11
10. Bodenordnende Maßnahmen	11
11. Flächenbilanz	11
12. Kosten	12
13. Vorgesehene Finanzierung	12

Anlage 1:

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Vorgärten und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Gestaltungssatzung)

1. Anlaß zur Aufstellung und Verfahrensvorbereitungen

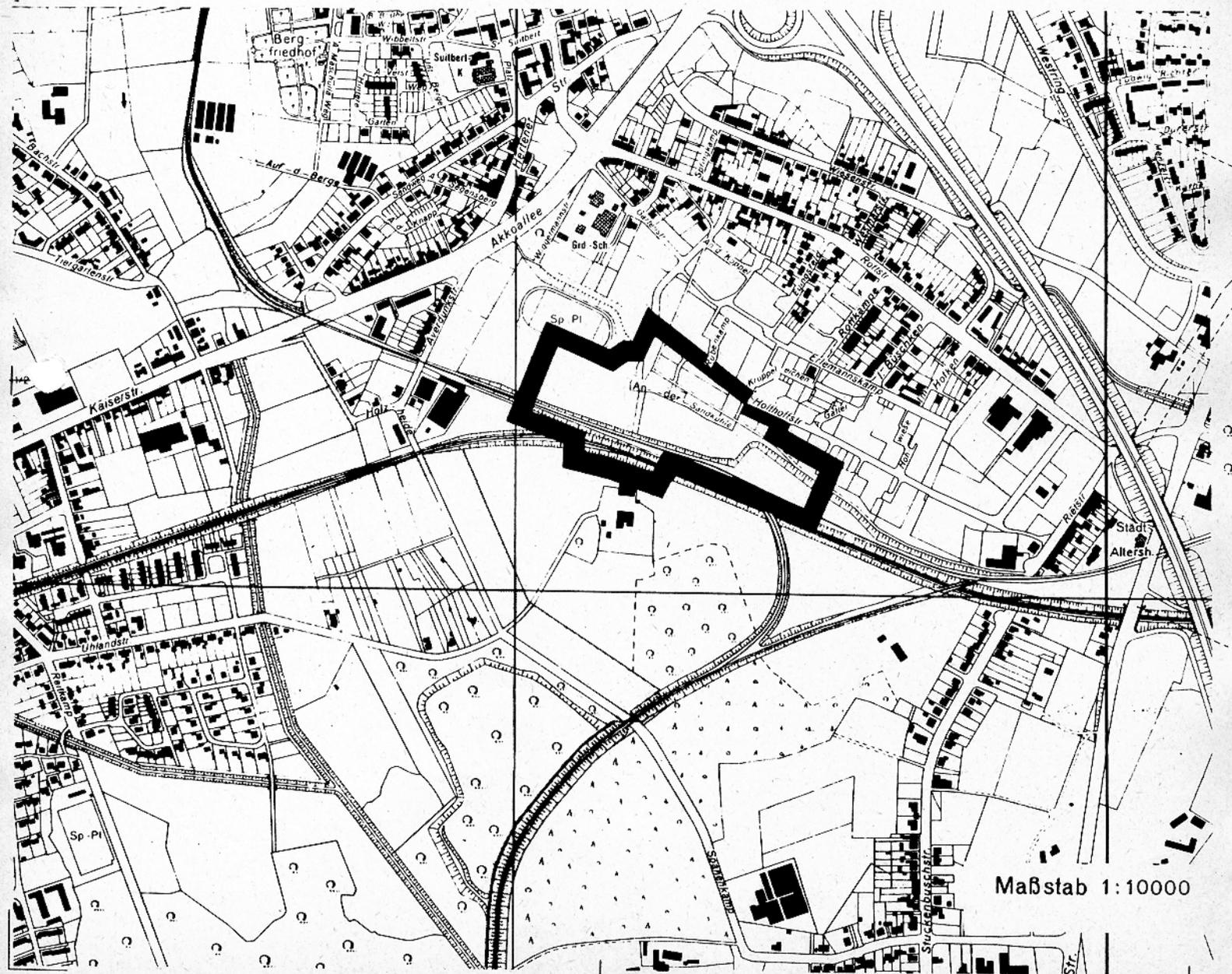
Bei dem Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar, 2. Ergänzung, handelt es sich um einen Bereich, der aus Gründen von Immissionskonflikten vom Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar ausgenommen wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar ist seit dem 23.11.1981 rechtsverbindlich. Nach Lösung der Immissionskonflikte, öffentlicher Planauslegung und Fassung des Satzungsbeschlusses ergänzt dieser Plan den Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar.

Das Erfordernis der Ergänzung war gegeben, da der zuvor rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 34 im Zuge der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 234 aufgehoben wurde und seither hier kein Planungsrecht vorlag.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 234 - Hochlar, 2. Ergänzung umfaßt einen Bereich zwischen Holthoffstraße, einer Linie ca. 380 m westl. der Rietstraße, Grubenanschlußbahn und einer Linie ca. 190 m östl. der Averdunkstraße.



3. Verfahrensschritte

Für die Durchführung dieses Planverfahrens ist lediglich eine erneute Offenlegung erforderlich gewesen. Die vorherigen Verfahrensabschnitte sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar zu sehen:

- Aufstellungsbeschluß am 26.6.1978
- Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG durch Aushängen der Planentwürfe vom 23.5.1978 - 7.6.1978 und Bürgerversammlung am 13.6.1978
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG mit Schreiben vom 20.4.1978
- Öffentliche Planauslegung gem. § 2a (6) BBauG fand zweimal statt:
 - 1.) 14. 8.1979 - 14.9.1979
 - 2.) 2.12.1980 - 5.1.1981

Der Planentwurf der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar ist am 16.12.1985 vom Rat zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung ist nicht vollzogen worden, da sich bald nach Beschlußfassung abzeichnete, daß hier ein spezielles Projekt "Wohnen mit Kindern" mit geänderter Plankonzeption zum Tragen kommen soll.

Aufgrund der neuen Plankonzeption ist am 2.2.1987 ein neuer Offenlegungsbeschluß gefaßt worden. Eine erneute gesonderte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich gewesen, da die neue Plankonzeption nicht wesentlich von der ursprünglichen abweicht.

Die öffentliche Planauslegung ist durchgeführt worden vom 24.4.1987 bis 25.5.1987.

4. Ziele der Landes- und Stadtentwicklungsplanung

Der Bebauungsplan ist in engem Zusammenhang mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar zu sehen, der unter Beachtung der Ziele des Gebietsentwicklungsplanes 1966 (GEP 1966) und unter Beachtung des Landesentwicklungsprogramms entwickelt wurde.

Die Arrondierung des Ortsrandbereiches von Hochlar mit Wohnbebauung in kleineren Einheiten entspricht dem GEP 1966, der Hochlar als Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend aufgelockerter Bebauung darstellt. Hochlar gehört außerdem zum Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Altstadt und übernimmt hier ergänzende Funktionen für den Sektor "Wohnen".

Langfristig kommt Hochlar entsprechend dem Stadtentwicklungsprogramm als zugrundeliegender fortschreibbarer Handlungsrahmen für alle raum-, zeit- und finanzwirksamen Planungs- und Investitionsentscheidungen besondere Bedeutung zu.

...

5. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

5.1 Flächennutzungsplan

Für das Stadtgebiet Recklinghausen ist ein Flächennutzungsplan seit 29.9.80 wirksam. Aus diesem Plan sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt. Hierbei ist jedoch am Ost- und am Südrand der Wohnbaufläche keine parzellenscharfe Übernahme erfolgt.

Aus Gründen wirtschaftlicherer Erschließung ist die Wohnbaufläche um eine Bautiefe nach Süden ausgeweitet, zum Sportplatz hin dagegen nicht voll ausgenutzt worden.

Im Stadtrandbereich mit weiten anschließenden Grünflächen liegt das im Rahmen dessen, was als "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt" angesehen werden kann.

5.2 Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Die zuvor bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 - Hochlar vom 26.1.1971 sind bereits im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar aufgehoben worden.

5.3 Satzungen

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Vorgärten und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Gestaltungssatzung) erlassen worden.

Da die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bereits vor dem 1.8.1984 stattgefunden hatte, konnte keine Integrierung in den Bebauungsplan als Festsetzung entsprechend der BauONW 84 § 81 (4) vorgenommen werden.

Die Satzung enthält Vorschriften zur Dachgestaltung, Sockel- und Traufenausbildung, Gestaltung von Garagen- und Nebenanlagen, Vorgärten und Einfriedigungen.

5.4 Denkmalschutz

Der Planbereich ist zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes noch nicht bebaut. Insofern sind schutzbedürftige Objekte nicht vorhanden.

5.5 Bodendenkmalschutz

Das Westfälische Museum für Archäologie, Münster - Amt für Bodendenkmalpflege - hat jedoch darauf hingewiesen, daß damit gerechnet werden muß, daß im Bereich Hochlar eine Siedlung der römischen Kaiserzeit liegen könnte. Es ist daher mit Bodenfunden zu rechnen. Es ist daher ein entsprechender Hinweis im textlichen Teil zum Bebauungsplan erfolgt.

5.6 Bergbauliche Belange

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich untertägigen Abbaues. Um die Bauwerke wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden sichern zu können, ist schon vor Beginn der Einzelplanungen mit den Bergbaubehörden Verbindung aufzunehmen, damit gesetzlich geregelte Vorkehrungen getroffen werden können.

Bei Verwendung von Fertigteilen sollte wenigstens das unterste Geschoß (Kellergeschoß) in konventioneller Bauweise ausgeführt werden. Versetzte Geschosse sind zu vermeiden.

6. Ziele der Stadtplanung

6.1 Allgemeiner Planinhalt

Die Ziele der Stadtplanung sind unter den Gesichtspunkten der Vorgaben der Ziele der Landesplanung zu sehen: "Ergänzende Funktionen für den Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Altstadt für den Sektor Wohnen."

Die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 234 dient der Arrondierung der Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Hochlar. Trotz der vorbeiführenden Grubenanschluß- und der Bundesbahn und den damit verbundenen Lärmimmissionen ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes vorgenommen worden. Damit wird das Ziel verfolgt, am Ortsrand im Bereich des Überganges zu den Grünflächen keine weiteren Wohnbeeinträchtigungen über etwaige andere Ausweisungen (z. B. WA) in den Bereich hineinzuziehen.

Die Siedlungskonzeption sieht eine verkehrsberuhigte Erschließung vor. Über Stellplatz- und Garagenanlagen soll erreicht werden, daß der innere Wohnbereich auch vom Kfz-Verkehr der Anwohner selbst frei bleibt. Die Verkehrsflächen stehen damit noch stärker für das gefahrlose Spielen der Kinder vor der Haustür zur Verfügung. Nur die beiden äußeren von der Holt hoffstraße ausgehenden Wohnwege erlauben Stellplätze direkt am Haus.

Die Siedlungskonzeption stellt eine in sich geschlossene Anlage dar, die wieder das Wohnen "beiderseits der Straße" aufnimmt.

Aufweitungen in den Verkehrsflächen schaffen kleine Platzflächen. Die Bebauung nimmt die Versätze auf. Das führt zu Auflockerung, obwohl andererseits die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Baugruppen durch Baulinien enger gehalten werden.

Weiter enthält der Bebauungsplan im westlichen Teil die ergänzenden Flächen für die Sportanlagen Hochlar (s. auch Bebauungsplan Nr. 234); im südl. und westl. Bereich als Ortsrand und Pufferzone zu den Bahnanlagen Grünflächen (Parkanlage) mit dem Spielplatz in der ehemaligen Sandkuhle. Diese Spielfläche hat als Spielbereich A Bedeutung für ganz Hochlar.

...

6.2 Begründung des textlichen Teils

Der Bebauungsplan enthält neben den zeichnerischen Festsetzungen auch einen textlichen Teil, bestehend aus

- Festsetzungen
- Kennzeichnungen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
(Denkmalschutz, Gestaltungssatzung)

Festsetzungen:

Die textlichen Festsetzungen ergänzen die im Plan durch Farbe, Schrift und Zeichen getroffenen Festsetzungen.

Sie beziehen sich auf die

- Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse
- Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen
- Zulässigkeit von Nebenanlagen
- Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen.

Die Gebäude am Südrand der Siedlung werden höhenmäßig gestaffelt. Die zur offenen Landschaft liegende Seite darf nur eingeschossig, die zur Siedlung hin zweigeschossig ausgeführt werden.

Zwei Gründe sind hierfür maßgebend:

Bessere optische Einfügung des Siedlungsrandes zur freien Landschaft hin und Lärmschutz. Bei gradliniger Schallausbreitung der Lärmimmissionen der Bahnlinien ist die Erdgeschoßzone durch die Hangkante noch abgeschattet. Ein Obergeschoß wäre das nicht mehr.

Die Regelung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen ist notwendig, um auch für die Zukunft den inneren Wohnbereich von Fahrzeugen freizuhalten (s. 6.1).

Da im inneren Wohnbereich keine Garagen unmittelbar bei den Häusern zulässig sind, soll über die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch vor den Häusern die Möglichkeit geschaffen werden, Fahrräder und Kindspiel-Fahrgeräte unmittelbar am Haus abstellen zu können. Gestalterische Belange müssen hierbei berücksichtigt werden und sind in der Gestaltungssatzung geregelt.

Immissionsschutz ist hinsichtlich der Bahnlinien erforderlich. Die ermittelten Belastungswerte sind jedoch dergestalt, daß bei Fenstern Schall-schutzklasse 2 - ohnehin im heutigen Wohnungsbau üblich - ausreicht.

Kennzeichnungen:

Gem. § 9 (5) BauGB sind Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen, besonders zu kennzeichnen. Der Bebauungsplan liegt im Bereich untertägigen Abbaues.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Gem. § 9 (6) BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen werden, wenn es für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist.

Zum einen fällt hierunter der Hinweis auf die

- Fundmöglichkeiten von kulturgeschichtlichen Bodenfunden

und die nachrichtliche Übernahme der

- Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung).

Die Gestaltungssatzung soll dazu beitragen, ein möglichst geschlossenes Struktur- und Erscheinungsbild des zur Bebauung anstehenden Bereiches zu erreichen, ohne architektonischen Spielraum einzuengen.

Da seit dem 1.8.1984 die Bestimmungen der neuen Bauordnung (§ 81) für Gestaltungsvorschriften gelten, ist das bisher nach § 103 BauONW alter Fassung gelaufene Verfahren der Gestaltungssatzung vom Verfahren des Bebauungsplanes abgekoppelt worden. Es ist daher für die Gestaltungssatzung isoliert vom Bebauungsplan ein Ratsbeschluß auf der Grundlage des § 81 (1) BauONW 1984 gefaßt worden.

6.3 Begründung gestalterischer Festsetzungen

Wie unter 6.2 beschrieben, konnte aus Gründen der geänderten Rechtslage die Gestaltungssatzung nicht nach § 84 (4) BauONW 1984 in den Plan integriert werden. Es wird hier daher auf die gesonderte Gestaltungssatzung nach § 81 (1) BauONW 1984 und deren Begründung verwiesen.

6.4 Verkehrserschließung

Der Planbereich wird über die Holthoffstraße erschlossen, die nördlich an den Planbereich grenzt.

Die innere Erschließung erfolgt über einen Wohnwegring, der beidseitig des Wohnbereiches an die Holthoffstraße angebunden ist.

Die weitere Erschließung erfolgt über zwei weitere Wohnwege zwischen Holthoffstraße und südlichem Abschnitt des Wohnwegringes.

Die Wohnwege sind als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist im Mittel über einen Weg von 500 m Länge zu erreichen. Es handelt sich hierbei um eine Haltestelle im Kreuzungsbereich Akkoallee/Rottstraße der Buslinie 249, die Hochlar auf der Akkoallee in einer Taktfolge von 10 Minuten durchführt.

...

6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen des Bebauungsplanbereiches Nr. 234 - Hochlar ist der Bereich der 2. Ergänzung bereits mit berücksichtigt worden.

Der Planbereich kann daher unproblematisch an die bereits teilweise erstellten Anlagen der Holthoffstraße angeschlossen werden.

Das Abwasser wird über den Hauptsammler Breuskesmühlenbach - Hellbach zur Kläranlage Herne-Nord in die Emscher (Gewässer II. Ordnung) geleitet.

6.6 Spielflächen

Die Versorgung mit Spielflächen für Kleinkinder und jüngere Schulkinder wird grundsätzlich durch die Satzung über die Schaffung von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Recklinghausen vom 13.9.1973 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 BauONW sichergestellt.

Entsprechend dem Entwurf zum Spielflächennachweis (s. Runderlaß des Innenministers vom 31.7.1974, geändert durch Runderlaß des Innenministers vom 29.3.1980) gehört der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar zum Spielbereich V Hochlar/Stuckenbusch.

Der im Planbereich der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar ausgewiesene Spielplatz stellt den Spielbereich der Kategorie A für Hochlar dar. Mit dieser Ausweisung werden noch die Forderungen des o.g. Runderlasses für den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar insgesamt erfüllt. Des weiteren sind die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten Verkehrsflächen ein zusätzliches Angebot.

7. Nutzungs- und Zielkonflikte

Nutzungs- und Zielkonflikte hatten zur Ausklammerung des Bebauungsplanbereiches aus dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar geführt. Die bestehenden Konflikte sind mit der vorliegenden Planfassung berücksichtigt bzw. ausgeräumt.

- Zu den Geruchsemissionen, ausgehend von einem Schweinemastbetrieb südlich des Planbereiches ist ein Gutachten eingeholt worden. Ergebnis des Gutachtens ist, "daß das Baugebiet Hochlar problemlos, wie in dem Bebauungsplan Nr. 234 vorgesehen, bis auf ca. 180 m an den landwirtschaftlichen Betrieb herangerückt werden kann."
Der Abstand von 180 m ist eingehalten.
- Zu den Lärmimmissionen hat der Rat in seiner Sitzung am 22.6.1981 (Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 234) bereits die Abwägung vollzogen. Das Wohngebiet ist nach wie vor als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Um der Überschreitung des Nachtwertes der zulässigen Planungsrichtpegel für WR-Gebiete zu begegnen, ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 - ohnehin üblich im heutigen Wohnungsbau - vorgeschrieben.

Durch Geländemodellierung entlang der Hangkante bei der Gestaltung der Parkanlage und entsprechender Begrünung wird die Schallabschattung noch verbessert.

8. Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar, 2. Ergänzung

1. Festsetzungen

1.1 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Für Gebäude in den mit WR I - II o bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird gem. § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, daß der befahrbaren Verkehrsfläche zugewandten Seite zwei und der abgewandten Seite nur ein Geschosß zulässig ist. Die Traufe des eingeschossigen Teiles darf höchstens 3,50 m über der künftigen Straßenkrone der neuen Erschließungsfläche liegen.

1.2 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, soweit der Bebauungsplan zugeordnete GSt- und GGa-Bereiche ausweist, sind für die entsprechenden Baugrundstücke Garagen und Stellplätze nur hier zulässig.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen wie Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellschuppen bzw. Gartengerätehäuschen auch in den Vorgartenflächen (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und vorderer Baugrenze) zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist dabei ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

1.4 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

In den mit SSK 2 bezeichneten überbaubaren Bereichen wird für alle Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB festgesetzt, daß die der Grubenanschlußbahn zugewandten äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen mit schalldämmenden Fenstern zu versehen sind. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der im Plan ausgewiesenen Schallschutzklasse entsprechen.

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 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. Hinweis

3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. 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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

9. Soziale Maßnahmen gem. § 180 BauGB

Bei der Verwirklichung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Belange der dort wohnenden und arbeitenden Menschen, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht nicht zu erwarten.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Bebauungsplanbereich Nr. 234 einschließlich der 2. Ergänzung befindet sich ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 - 79 BBauG in der Durchführung. Das ist Voraussetzung für die Erreichung der Planungsziele. Die Umlegung ist vom Rat der Stadt Recklinghausen am 18.9.1969 angeordnet worden.

11. Flächenbilanz zum Bebauungsplanentwurf Nr. 234 - 2. Ergänzung - Hochlar

	ha	a	m ²	%
1. Fläche des Planungsgebietes	6	50	20	
2. Wohnbaufläche	1	61	20	
davon WR = 1,4320 ha				
GSt/GGa = 0,1800 ha				
3. Grünflächen	3	14	90	
davon Parkanlage 1,0900 ha				
Spielplatz 0,4190 ha				
Sportanlagen 1,6400 ha				
4. Verkehrsflächen		29	80	
davon Verkehrsberuhigte Bereiche 0,2710 ha				
Flächen für das Parken von Fahrzeugen 0,0270 ha				
5. Flächen für Bahnanlagen (nachrichtliche Übernahme)	1	44	30	

Die aufgeführten Flächen sind in der Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar enthalten. Sie werden dort bei Ausklammerung des Bebauungsplanbereiches der 2. Ergänzung im Zuge des Satzungsbeschlusses nicht herausgezogen.

12. Kosten:

Die der Stadt entstehenden Kosten sind in den Kostenangaben zum bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar mit enthalten. Sie sind bei der Ausklammerung des vorliegenden Planbereiches vom Satzungsbeschluß nicht gesondert herausgezogen worden und werden hier daher nicht mehr angeführt.

Grunderwerbsangelegenheiten werden im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens geregelt.

13. Vorgesehene Finanzierung (§ 9 (8) BauGB)

Gem. § 9 (8) BauGB ist auf die Maßnahmen hinzuweisen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden müssen. Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde dadurch entstehen (siehe Punkt 12 der Begründung) und die vorgesehene Finanzierung sollen angegeben werden.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung bzw. ihre erstmalige Erstellung müssen gem. der §§ 123 ff BauGB bis zu 90 % der beitragsfähigen Aufwendungen von dem Eigentümer getragen werden (Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Recklinghausen vom 22.12.1982).

Gem. § 129 (1) BauGB wird der Restbetrag von mind. 10 % der beitragsfähigen Aufwendungen von der Gemeinde getragen. Diese Mittel sind in die mittelfristige Haushaltsplanung aufzunehmen.

Recklinghausen, den 11.6.1987
Der Stadtdirektor

i. A.


Schlegtendal
Dipl.-Ing.

Anlage 1

- zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar -

2. Ergänzung

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Vorgärten und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Gestaltungssatzung) im Bereich - Hochlar - An der Sandkuhle - vom (identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar - 2. Ergänzung)

Aufgrund des § 81 (1) BauO NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984, S. 419) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW 1984, S. 475) hat der Rat der Stadt Recklinghausen in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

I. Geltungsbereich

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für einen Bereich zwischen
 - Holthoffstraße
 - einer Linie ca. 380 m westl. der Rietstraße
 - Grubenanschlußbahn und
 - einer Linie ca. 190 m östlich der Averdunkstraße
2. Der Bereich der Satzung ist ersichtlich aus der beigefügten Karte, die einen Bestandteil der Satzung bildet.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für bauliche Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen genehmigungsbedürftig sind, sowie für Vorgärten und die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.

II. Gestaltungsvorschriften

§ 3

Dachgestaltung

1. Die Wohngebäude sind mit geneigten Dächern entsprechend der in der beigefügten Karte eingetragenen Gradzahlen (38 ° bzw. 25 ° - 38 °) zu versehen.
2. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

...

3. Bei allen Wohngebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Traufenlänge zulässig.
4. Drennpel sind bei allen Gebäuden bis 0,5 m Höhe, gerechnet ab Oberkante Rohdecke bis zur Schnittstelle Außenwand mit Außenkante Dacheindeckung, zulässig. Für die Wohngebäude südlich der Straße An der Sandkuhle darf die Höhe der Drennpel bei eingeschossiger Bauweise 0,90 m betragen.
5. Die Firstrichtung der Wohngebäude südlich der Straße an der Sandkuhle ist nur parallel zur vorgenannten Straße zulässig.

§ 4

Sockel- und Traufenausbildung

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Höhe der Sockel- und Traufenausbildungen einander anzupassen.

§ 5

Gestaltung von Garagen- und Nebenanlagen

1. Die Fassaden und Dächer von Garagenanlagen sind einheitlich zu gestalten.
2. Nebenanlagen wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellschuppen bzw. Gartenhäuschen und Lauben sind in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen.

§ 6

Vorgartengestaltung

Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderen Gebäudekanten) sind gärtnerisch zu gestalten.

§ 7

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Wegebefestigung

Die großflächige, fugenlose Befestigung privater Freiflächen und Wege mit Materialien wie Asphalt und Beton ist unzulässig.

§ 8

Einfriedigungen

1. Wohngartenbereiche

Bei Abschirmung von Wohngartenbereichen zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind freiwachsende Hecken oder Schnitthecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen.

Vor dem Wirksamwerden der Grenzpflanzung ist es zulässig, Maschendrahtzäune bis 1,20 m hoch auf der Innenseite der Gärten zu erstellen.

2. Vorgartenbereiche

Zur Einfriedigung der Vorgärten sind nur Holzzäune aus beidseitig besäumten Brettern und Gehölzpflanzungen in einer Höhe bis max. 1,00 m zulässig.

Die Holzzäune sind in einem Grenzabstand von mind. 0,50 m innerhalb des Grundstückes zu setzen, zu beranken oder mit heimischen Gehölzen und Stauden zur Verkehrsfläche abzupflanzen.

Ausnahmsweise können andere Einfriedigungen zugelassen werden, wenn für den jeweiligen Straßenzug ein einheitlicher Gestaltungsvorschlag vorgelegt wird.

III.

Schlußbestimmungen

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 3 bis 6 dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit wird gem. § 79 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet.

§ 10

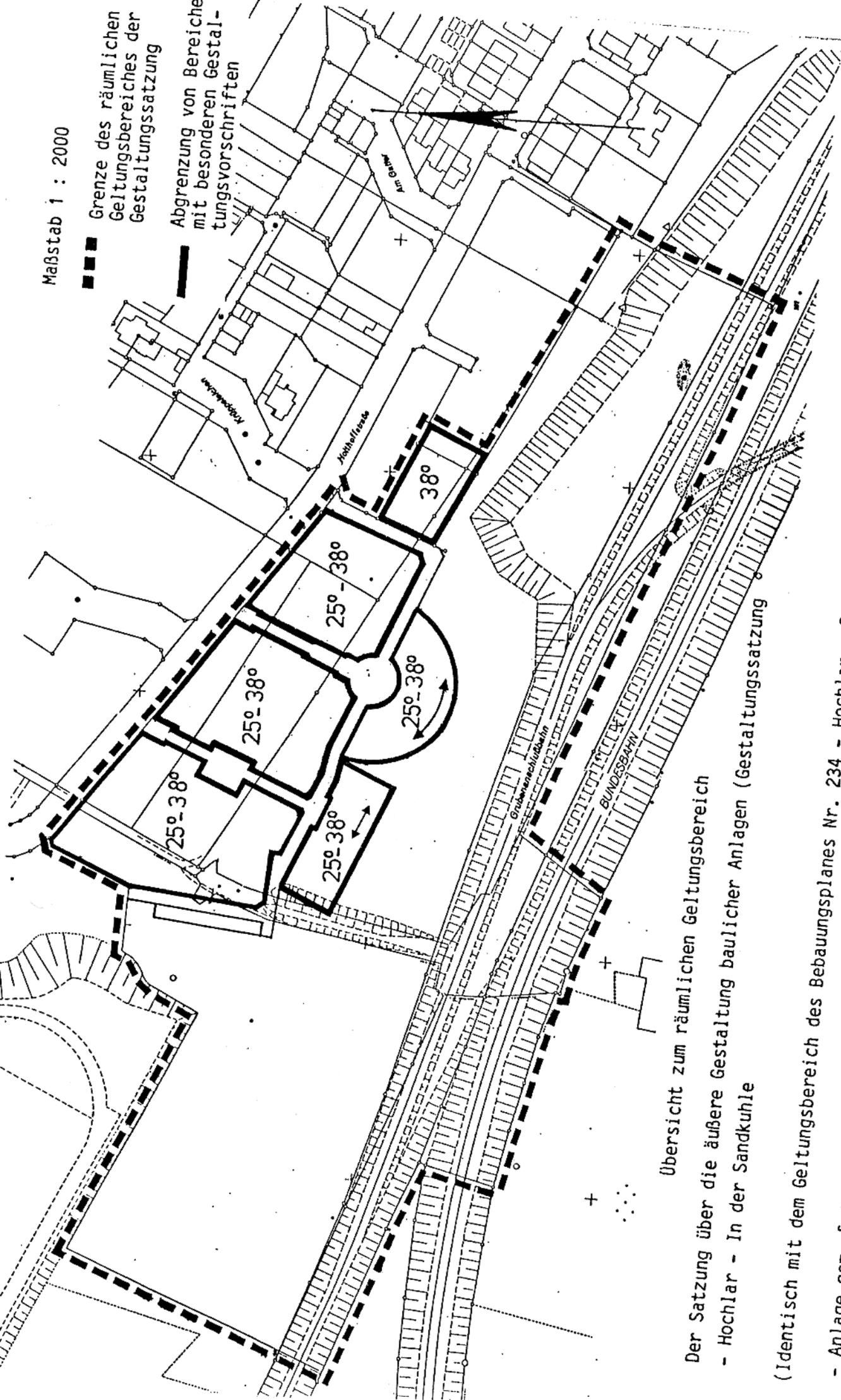
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Recklinghausen, den
Der Bürgermeister

Maßstab 1 : 2000

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung
— Abgrenzung von Bereichen mit besonderen Gestaltungsvorschriften



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich
Der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung
- Hochlar - In der Sandkuhle

(Identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar - 2. Ergänzung)
- Anlage gem. § 1 Ziffer 2 der Satzung

