

Textlicher Teil

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

1.1 Festsetzung von Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird für die reinen Wohngebiete (WR) mit der Festsetzung Hausgruppen festgesetzt, daß folgende Nebenanlagen pro Gebäudeeinheit zulässig sind:

- 1.1.1 ein Gartengerätehaus mit max. 7,5 m² Grundfläche. Es ist in einem Abstand von 2,0 m zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. zur Begrenzung der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze zu erstellen. Dabei können jeweils zwei Einheiten aneinander gebaut werden.
- 1.1.2 ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum bzw. Kellerersatzraum mit max. 10,0 m² Grundfläche bei Nichtunterkellerung der Wohngebäude. Er ist in den Vorgartenflächen (Flächen zwischen den Spaltenbegrenzungslinien und vorderer Baugrenze) mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu erstellen. Dabei können jeweils zwei Einheiten aneinander gebaut werden.

1.2 Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Altlasten)

Gem. § 9 Abs. I Nr. 24 BauGB wird für die im Plan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen festgesetzt:

1.2.1 für AV I und AV I a:

Innerhalb der AV I Fläche sind alle Erdbewegungen und Bodenaushubarbeiten gutachterlich zu begleiten. Um eine Verschleppung oberflächennaher Arsenbelastungen durch Umlagerungen bei Baumaßnahmen zu vermeiden, ist der mit Fremdstoffen durchsetzte Oberboden unter gutachterlicher Begleitung mindestens bis auf den natürlich gelagerten Boden, bei tieferreichenden Aufschüttungsmächtigkeiten mindestens bis 0,6 m unter GOK zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Zuge von Baumaßnahmen bzw. bei der Erschließung der Fläche ist im mit AV I a gekennzeichneten Bereich die teerhaltige Belastung durch mindestens 2 m tiefe Baggerschürfe einzugrenzen und auszukoffern. Der anfallende kontaminierte Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde einer ordnungsgemäßen Verwendung oder Entsorgung zuzuführen. Bis zur endgültigen Entsorgung ist das Material in geschlossenen Containern zur Entsorgung bereitzuhalten.

Eine Entnahme von Grundwasser aus dem 1. Stockwerk zu Trinkwasserzwecken ist nicht und zu Brauchwasserzwecken vorbehaltlich einer chemischen Eignungsprüfung gestattet. Bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser ist durch einen Bodengutachter sicherzustellen, daß diese nicht innerhalb künstlicher Aufschüttungen zu liegen kommen. Künstliche Aufschüttungen sind ggf. zu entfernen und durch (Kies)sand zu ersetzen.

1.2.2 für AV III:

Innerhalb der AV III Fläche sind Sandspielkästen unterhalb des Spielsandes mit einer Grabsperre oder mit einem festen Boden auszustatten. Bei Erdbewegungen und Bodenaushubmaßnahmen auftretende Beton- und Bauschuttreste sind zu separieren und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen. Grün- und Gartenflächen sind durch

Überdeckung mit kulturfähigem Boden von mindestens 0,35 m Schichtdicke herzurichten.

1.2.3 für AV IV:

Innerhalb der AV IV Fläche dürfen kein Bodenaushub, keine tiefreichenden Erdbewegungen und keine Grundwasserentnahmen stattfinden. Der aktuelle Zustand der Aufschüttung ist gutachterlich zu überprüfen. Eine wasserstauende und gegen Erosion unempfindliche Abdeckung ist sicherzustellen bzw. gem. gutachterlichen Anforderungen herzustellen.

1.3 Festsetzung für An- und Bepflanzungen und deren Erhaltung

Gem. § 9 Abs. I Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß

- 1.3.1 Wandflächen von Garagen und Carports, die an öffentliche Flächen grenzen, mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, wilder Wein) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.
- 1.3.2 auf Stellplatzanlagen je 5 Stellplätze ein Baum (Hochstamm) mit 25 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten ist.
- 1.3.3 alle Flach- und flachgeneigten Dächer bis 15° Neigung mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern extensiv zu bepflanzen und zu erhalten sind.

1.4 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

1.4.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. I Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß bei allen Gebäuden in den mit SSK 2 bezeichneten überbaubaren Bereichen, die den Bahnanlagen zugewandten äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlarräumen mit schalldämmenden Fenstern zu versehen sind. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der im Plan ausgewiesenen Schallschutzklasse entsprechen.

1.4.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird die Höhe für die Aufschüttung entlang der Bahnanlagen gemäß der im Plan eingetragenen, projektierten Höhen festgesetzt. Die Bezugshöhe ist der Kanaldeckel "A" in der Holthoffstraße mit einer Höhe von 72,3 m über NN.

1.5 Sammelzuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die Zuweisung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE für die mit "B" bezeichneten Flächen als Sammelzuordnung festgesetzt.

1.6 Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51 a Absätze 1 und 2 Landeswassergesetz (LWG) wird festgesetzt, daß das auf den mit "B" bezeichneten Flächen sowie der Fläche für Versorgungsanlagen und dem südlich daran angrenzenden Grundstück anfallende Niederschlagswasser, auf den Grundstücksflächen zu versickern ist. Auf den Grundstücken südlich der Straße "An der Sandkuhle" kann alternativ zur Versickerung auf dem eigenem Grundstück das Niederschlagswasser auch in Mulden/Rigolen im öffentlichen Verkehrsraum zur Versickerung eingeleitet werden. Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche AV I und AV I a sind die Aussagen unter 1.2.1 zu beachten.

2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW

2.1 Dachgestaltung

- 2.1.1 Die Wohngebäude sind mit Dächern entsprechend der im Plan eingetragenen Gradzahlen (38° bzw. max. 30°) zu versehen.
- 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dächern mit 38° Neigung bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig.
- 2.1.3 Drempele sind nur bei Dächern mit 38° Neigung zulässig. Die Höhe darf 0,5 m betragen, gerechnet ab Oberkante Rohdecke bis zur Schnittstelle Außenwand mit Oberkante Dacheindeckung.

2.2 Gestaltung von Stellplatzanlagen

Die Zufahrten von Stellplatzanlagen sind breitfugig zu pflastern.

Die Stellplätze selbst sind als Schotterrasen oder mit wassergebundener Decke herzurichten.

Bei der Stellplatzanlage der Sportanlagen dürfen max. 30 % der Stellplätze mit Rasengitterwaben hergestellt werden.

3. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 2 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 evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Ruhrkohle Bergbau AG Verbindung aufzunehmen.

4. Hinweise

4.1 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.

4.2 Kampfmittelräumdienst

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmiteleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist vor den Baumaßnahmen durchzuführen und diese zuständigkeitshalber der Bezirksregierung Münster - Staatl. Kampfmittelräumdienst -, Domplatz 1-3, 48128 Münster, mitzuteilen.

4.3 Baumschutzsatzung

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

4.4 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge können beim Amt für Planung und Bauordnung oder beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- Auszug aus der Vorlage zum Satzungsbeschluß vom 16.05.1988 zum Bebauungsplan Nr. 234 - Hochlar - 2. Ergänzung - Pkt. 1.7.6 (Geruchsimmissionen);
- Gutachten vom 5.12.1984 von Dr. Ing. Stephan Schirz, Sachverständiger für Umweltschutz und Energiefragen;
- Geruchsimmissionsprognose (Immissionssimulation) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar - An der Sandkuhle - vom Ingenieurbüro Richters und Hüls, 48683 Ahaus;
- Gutachten der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1987;
- Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 234 - Hochlar - An der Sandkuhle - von Dr. H. Wächter, Münster, mit Stellungnahme der hydrogeologischen Situation durch das Büro GEOscan, Münster;
- Fachbeitrag Ökologie und Gestaltung B-Plan Nr. 234 - Hochlar - 3. Änderung - An der Sandkuhle -, Büro Prof. Pridik + Freese GbR, Mari;
- Lärmschutzberechnungen des Amtes für Planung und Bauordnung Recklinghausen.