

Textlicher Teil

Zum Bebauungsplan Nr. 240 – Spanenkamp – Stand: Juli 2010

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

1.1 Gliederung der Nutzung in WA*-Gebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 6 Nr. 2, Abs. 8 und 9 BauNVO wird für das mit WA* gekennzeichnete Baugebiet festgesetzt, dass auf der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche nur Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig sind.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports i. S. von § 12 BauNVO sind zulässig.

1.2 Unzulässigkeit der Nutzung in WA-Gebieten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3 Höhe baulicher Anlagen und Traufhöhen für Hauptgebäude in den WR 1-3 und WA-Gebieten**

1.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen auf ein Höchstmaß von H = 9,0 m für die WR 1-Gebiete und das WA**-Gebiet und von H = 11,0 m für die WR 2-Gebiete und das WR 3-Gebiet festgesetzt.

1.3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird in den WR 1-Gebieten eine Traufhöhe (TH) von mindestens 3,00 m festgesetzt.

1.3.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird in dem WR 3-Gebiet eine Traufhöhe (TH) von mindestens 6,00 m festgesetzt.

1.3.4 Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird in den WR 2-Gebieten die Traufhöhe für

- a) eingeschossige Gebäude auf mindestens 3,00 m und für
- b) zweigeschossige Gebäude auf mindestens 6,00 m festgesetzt.

1.3.5 Die Traufhöhe (TH) wird durch den Schnittpunkt zwischen der Außenwandfläche mit der Dachhaut des Hauptdaches bestimmt.

1.3.6 Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen und die Traufhöhen

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als Bezugspunkt die Fahrbahnmitte der endgültig hergestellten Verkehrsflächen bzw. die Gradientendaten der geplanten Verkehrsfläche. Die Bezugshöhe wird durch den Schnittpunkt der bis zur Fahrbahnmitte verlängerten Mittelachse des Gebäudes und durch Interpolation der Straßenhöhen bestimmt.

1.4 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den WR 1 - Gebieten und im WA** - Gebiet das Dachgeschoss ausnahmsweise als Vollgeschoss im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO errichtet werden darf, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die WR 1 bis 3 - Gebiete und das WA** - Gebiet festgesetzt, dass je Wohngebäude als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und bei Doppel- und Reihenhäusern je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig sind.

1.6 Überschreitung von Baugrenzen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Wintergärten und Terrassenüberdachungen als untergeordnete Gebäudeteile unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie die Baugrenzen um max. 2,0 m überschreiten dürfen.

Bei Treppenhäusern und Windfängen ist ein Überschreiten der Baugrenze bis zu 1,00 m und bei Balkonen und Erkern bis zu 1,50 m zulässig.

1.7 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenhäuser, Abstellräume und sonstige Nebenanlagen im Sinne vom § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude unzulässig sind.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind hiervon ausgenommen:

- a) Grundstücke, deren Vorgärten von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden. Hier sind auf den nach Ziff.1.8 des textlichen Teils gekennzeichneten Flächen für Garagen und Carports auch Gartenhäuser, Abstellräume und sonstige Nebenanlagen im Sinne vom § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- b) Grundstücke innerhalb der WR 1 - Gebiete, deren Haupteinschließung von Süden aus erfolgt.

1.8 Zulässigkeit von Garagen und Carports

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird für die mit WR1 - 3 gekennzeichneten Gebiete festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

1.9 Pflanzgebote

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass alle Garagenwände / Carportseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit standortgerechten Laubgehölzen abzapflanzen oder entsprechend zu beranken sind.

1.10 Zuordnung von Ausgleichsflächen

1.10.1 Gem. § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass den im Bebauungsplan mit „A1“ und „A2“ gekennzeichneten Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in Höhe von insgesamt 7.782 Wertpunkten die Grundstücke der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO festgesetzten reinen Wohngebiete (WR), welche sich innerhalb des durch ■■■■■ -Signatur gekennzeichneten Eingriffsbereiches befinden, zugeordnet werden.

1.10.2 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass der außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen, mit „A3“ bezeichneten Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 428, Flurstück 656 folgende Flächen zugeordnet werden, welche sich innerhalb des durch ■■■■■ - Signatur gekennzeichneten Eingriffsbereiches befinden:

- die Grundstücke der gem. § 127 Abs. 2 BauGB erforderlichen Erschließungsanlagen (entsprechend 12.535 Wertpunkte) sowie
- die Grundstücke der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) (entsprechend 28.154 Wertpunkte).

2. Gestaltungsfestsetzungen gem. 86 Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Stellung der Gebäude - Firstrichtung

Für Gebäude mit Dächern, die über einen First verfügen, wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 4 BauO NRW die Firstrichtung festgesetzt.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.2 Grundwasser

Der Einbau von Drainagen ist unzulässig. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung im Zuge der Bebauung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht zulässig. Bei der Errichtung von Kellergeschossen ist die Ausbildung von wasserdichten Betonwannen geboten.

3.3 Bodenkontaminationen

Der westliche Teil des Plangebietes wurde vormals durch eine Gärtnerei genutzt. Erheblichen Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Es befindet sich aber ein Öltank auf dem Gelände. Dieser ist im Rahmen der notwendigen Abbrucharbeiten fachgerecht zu entsorgen. Es im Rahmen der Abbruchgenehmigung sicherzustellen,

dass im Bereich des Tanks sowie der Leitungen keine Bodenkontaminationen verbleiben.

3.4 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBergG) mit der Deutsche Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

3.5 Abfluss von Niederschlagswasser

Gem. § 3 Nr. 2 Satz 2 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Recklinghausen vom 21.12.1990 muss das auf privaten Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in den WR- Gebieten und dem WA** - Gebiet in die Entwässerungsmulden des Straßenkörpers, in die öffentliche Grünfläche – Entwässerungsmulde – oder in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Das Niederschlagswasser wird über den straßenbegleitenden Graben der Straße „Spanenkamp“ dem Resser Bach zugeführt.

3.6 Ortsrecht

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten.

4. Gutachten

- Stadt Recklinghausen, FB 61/5 Umweltschutz: Stadtökologischer Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen Nr. 240 – Spanenkamp - und Nr. 243 – Südlich Hansering (März/April 2005)
- uventus GmbH: Umweltbericht zu den Bebauungsplänen 240 „Spanenkamp und 243 „Südlich Hansering“ im Ortsteil Recklinghausen-Stuckenbusch (Juni 2004)
- Stadt Recklinghausen, FB 61/4 Verkehrsplanung: Gutachterliche Stellungnahme zur Lärmsituation im Ortsteil Stuckenbusch (Mai 2004 und März 2006)
- Forstamt Recklinghausen: Forstwirtschaftlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Recklinghausen (2004)
- Ökodata: Gutachten zur maximalen Bebauung des Ortsteiles Stuckenbusch (September 2003)
- Ingenieurbüro für Baugrund und Bodenmechanik Hermann Schoof: Bodengutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser – Bebauungsplan Nr. 240 – Spanenkamp in Recklinghausen (Januar 2003)
- Ökodata: Gutachten zur ökologischen Situation für den Bereich Stuckenbusch/Grünzug D, (September 1997)
- Landschaft und Siedlung: Umweltverträglichkeitsstudie Wohnsiedlungserweiterung Stuckenbusch (Februar 1994)

- Schnittstelle Ökologie: Eingriffsbilanzierung nach Maßgabe des § 46 HOAI – Bebauungsplan Nr. 133 – Stuckenbusch (Februar 1994)
- Kommunalverband Ruhrgebiet: Recklinghausen-Stuckenbusch – UVP-Fachbeitrag Klima (November 1993)

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)