



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA 1 - WA 4 Allgemeines Wohngebiet
 - WR 1 - WR 2 Reines Wohngebiet
 - GE Gewerbegebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 0,8 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - 1,2 Geschossflächenzahl
- BAUWEISE, BAUGLEISEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Strassenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Fußweg / Radweg
 - Verkehrsbehälter
 - Fußgängerbereich
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Ver- und Entsorgung
 - Elektrizität
 - Regenrückhaltung (RRB)
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Sportplatz
 - Spielplatz
 - Zweckgebundene bauliche Anlage "Sport- und Freizeitanlage" / "Tribüne"
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Fläche für die Wassernutzung
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB**
- Fläche für Aufschüttungen
- FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Lärmschutzwand / -wall, Mindesthöhe / Maximale Höhe gemessen in Meter ü NN
 - Lärmschutzwand, Höhe gemessen in Meter ü NN
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 28 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befragungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Ordnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Flächen für Teilanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Mit Leistungsträger belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr-, und Leistungsrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten eines eingeschränkten Personenkreises gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr-, und Leistungsrecht belastete Fläche zugunsten der Gelbeswasser AG gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Festsetzung entfällt zum Satzungsbeschluss
- KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (6) BauGB**
- Lärmvorbelasteter Bereich gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB
 - Altlastenfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Vorhandene Flurstücknummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Bäume
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Oberrante fertiger Erschließungsanlage in Meter über NN
 - Vorgeschlagener Standort für Einzelbau, genaue Festlegung nach Detailplanung
 - Gasleitung (unterirdisch) / Wasserleitung
 - Vorgeschlagene Fuß- und Radwege innerhalb von öffentlichen Grünflächen
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 (6) BauGB**
- Gasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen
- KENNZEICHNUNG (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)**
- Die in rot gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil des Satzungsbeschlusses vom ...

TEXT

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Reines Wohngebiet (WR 1 / WR 2) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 - 10) BauNVO)
 - In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR 1 / WR 2) und die gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebszweigs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In dem mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebszweigs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In dem mit WA 3 - WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gewerbegebiet (GE)
 - Das festgesetzte Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
 - Unzulässig sind Betriebe und Anlagen im Vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Anlageklasse 1988 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1988 unter der Abstandsklasse I-VI (BG Nr. 1 - 191) aufgeführt sind.
 - Gem. § 31 (1) BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (BG Nr. 154 - 191) oder vergleichbarem Immissionsgrad ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
 - In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist Einzelhandel mit den nachfolgend aufgeführten zentralen- und nahversorgungserwarteten (Haupt-) Sortimenten unzulässig:
 - Abgewasene Tapeten und Läufer
 - Bekleidung aller Art
 - Bücher
 - Campingausrüstung
 - Elektrogüter
 - Foto, Video
 - Glas, Porzellan, Keramik
 - Haus-, Heimtextilien, Stoffe
 - Kosmetik- und Parfümartikel
 - Leder- und Kürschnerwaren
 - Nahrungsmittel
 - Optik und Akustik
 - Pharmazutika
 - Spielwaren
 - Schuhe und Zubehör
 - Sportartikel einschließlich Sportgeräte
 - Uhren
 - Wasch- und Putzmittel
 - Zerkleinerer
 - Das festgesetzte Gewerbegebiet ist Einzelhandel mit einem der o.g. Hauptsortimente ausnahmsweise in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem produzierenden Handwerk- oder Gewerbebetrieb zugelassen werden.
- MAD DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 8) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
- Zulässige Geschosshöhe, Fassade, Traufhöhe und Gebäudehöhe
 - Reines Wohngebiet / Allgemeines Wohngebiet
 - Höhe mit WR 1 bzw. WA 1 gekennzeichneten Wohngebieten darf die Firsthöhe der Gebäude eine Höhe von 11,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe der Gebäude wird mit 6,50 m festgesetzt.
 - In dem mit WR 2 gekennzeichneten Reinen Wohngebiet darf die Firsthöhe der Gebäude eine Höhe von 8,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe der Gebäude wird mit 4,00 m festgesetzt.
 - In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe baulicher Anlagen eine Höhe von 11,00 m nicht überschreiten.
 - Bezugsfläche ist die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche Fuß- und Radweg) in ihrer Achse, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet ist, gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Die Erdgeschossfläche ist die Verkehrsfläche als Bezugsfläche, zu der die Gebäude freiliegend stehen. Die Bezugsfläche ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.
 - In dem mit WA 3 - WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe baulicher Anlagen 14,00 m über dem vorhandenen Straßenniveau der Maybachstraße nicht überschreiten. Bezugsfläche ist das vorhandene Straßenniveau gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Das vorhandene Straßenniveau wird durch die Höhe der mit KD (Kanaldeckel) gekennzeichneten Bezugspunkten definiert.
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB**
- In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet kann ausnahmsweise eine viergeschossige Bebauung zugelassen werden, sofern sich das vierte Vollgeschoss innerhalb des Dachgeschosses befindet und die maximal zulässige Firsthöhe (siehe Festsetzung 2.12) nicht überschreitet.
 - Gewerbegebiet
 - In dem festgesetzten Gewerbegebiet gilt die in der Planzeichnung festgesetzten maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN.
 - In dem festgesetzten Gewerbegebiet kann die zulässige Höhe baulicher Anlagen für technisch-erforderliche, unregelmäßig geformte (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) ausnahmsweise gem. § 16 (8) BauNVO um bis zu 5 m überschritten werden. Grundflächenzahl
 - In dem mit WA 3 - 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen (Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen innerhalb der Gebäudedeckfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN gem. § 9 (1) Nr. 28 BauGB**
- In dem mit WR 1/WR 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die in den mit WA 1 - WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie im zeitlichen Grenzzeitraum der Hauptbaukörper gem. BauO NRW zulässig.
 - In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Teilgaragen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO**
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Hecken und Zäunen zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) nicht zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- In dem mit WR 1 - WR 2 sowie WA 1 - WA 2 festgesetzten Bereichen sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 2 Wohnheiten zulässig. Bei Doppelhaushälften und Reihenhaushälften ist je Wohngebäude maximal 1 Wohnheiten zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Allgemeines Wohngebiet
 - Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Maybachstraße und des Seitenverkehrs der Bahnhofsstraße sind die Plangebiete werden bei der baulichen Errichtung oder der baulichen Änderung von Häusern, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
 - Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenluft werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugewiesen, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „möglichen Außenlärmpegel“ zugeordnet sind.
 - Für Außenbauteile von Außenwänden von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausaltersräumen) sind demnach innerhalb des gekennzeichneten Lärmwirkungsbereiches:
 - für die der Maybachstraße zugewandten Fassaden (Westfassaden)
 - für die der Bahnhofsstraße zugewandten Fassaden (Nordfassaden)
 - im Bereich nordlich der Planstraße A
 - der Lärmpegelbereich IV zuzuordnen und somit ein erforderliches Schalldämmmaß $R_{w,ext} = 40$ db anzuhalten.
 - Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w,ext}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen (Fensterlärm) ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w,ext}$ zu berücksichtigen. Für Schallschirme ist eine schallgedämmte Frischluftzufuhr vorzusehen.
 - Für die innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes gelegenen Gebäude wird festgesetzt, dass an den nach Osten orientierten Fassaden oberhalb des Erdgeschosses keine Fenster von Außenbalg- oder Schallkammern im Sinne der DIN 4109 - Schalldchutz im Hochbau angeordnet werden dürfen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB**
- Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE SPORTPLATZ; ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird für die Grünflächen - öffentlich Sportplatz - festgesetzt, dass auch auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie z.B. Tischtennis, Zäune, Lichtmasten, überdachte Spielplätze etc. zulässig sind, die der Zweckbestimmung des Sportplatzes dienen.
- KENNZEICHNUNG (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)**
- Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 255 Maybacher Heide als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und für die gem. § 13 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ein Sanierungsplan erarbeitet wurde (Verdachtsbereichsplanung des Kreises Recklinghausen vom 03.03.2005). Ausgenommen von der Kennzeichnung sind die Grundstücke Gemarkung Recklinghausen, Flur 445, Flurstücke 116, 117, 144 und 255.

HINWEISE

- ERSCHÜTTERUNG**
In einem Abstand von bis zu 80 m zum Gleiskörper der nördlich des Plangebietes gelegenen Bahnstrecke werden die Anhaltswerte für Erschütterungen gem. DIN 4109 (Erschütterungspegelungen im Baubereich) überschritten. Bei der Bebauung innerhalb dieses Bereiches ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. tieferer Gründung, stabile Bodenplatten) sicher zu stellen, dass Beeinträchtigungen des Gebäudeteiles der Gebäude vermieden werden.
- LÄRMSCHUTZ**
Für die Wohngebäude der ersten Bebauungsreihe südlich der Bahnstrecke innerhalb des gekennzeichneten Lärmwirkungsbereiches sollte eine lärmtechnische Grundrissoptimierung realisiert werden, bei der die der Bahnstrecke zugewandten Fassaden keine Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, vorgesehen werden (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7.1).
- LICHTIMMISSIONEN**
Sofern im Bereich der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplätze die Anordnung von Flutlichtmasten für den oberirdischen Spiel- und Trainingsbetrieb im Hinblick auf die Wohnbebauung vorgesehen wird, sollte eine detaillierte Untersuchung der Lichtimmissionen durchgeführt werden, um schädliche Lichtwirkungen auf die Wohnbebauung zu vermeiden.
- BODENKONTAMINATION / GRUNDWASSER**
Zur Sanierung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bodenverunreinigungen wurde ein Sanierungsplan erarbeitet (BA-Herkunde 26.02.2005), der mit Datum vom 03.05.2005 durch den Kreis Recklinghausen für verbindlich erklärt wurde. Eine Nutzung des Grundwassers im Plangebiet ist demnach grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Nutzung darf ausnahmsweise nur mit Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde des Kreises Recklinghausen erfolgen.
- BODENKONTAMINATION / GRUNDWASSER**
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach heutigem Kenntnisstand bodenkundlich-geologische Befunde durch die Planungen nicht berührt. Werden kulturgeschichtliche Bodennutzung, z.B. in Bauwerkresten sowie Einzelbauten (z.B. Torfsteuben), aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht entdeckt, so sind diese Bodennutzung und ihre Einwirkungsstelle in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie Art für Bodenkundliche Maßnahmen mitzuteilen.
- GRÜNDUNGSPLAN**
Der Gründungsplan zum Bebauungsplan Nr. 255 Maybacher Heide (Büro Landschaft und Siedlung) ist bei der Errichtung der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen zu beachten.
- ORTSRECHTSÄTZUNGEN**
Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht betreffen, sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (Bau NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 265), zuletzt geändert durch Art. 51 des Gesetzes vom 02.04.2005 (GV NRW S. 320)

Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hinweis: Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht betreffen, sind zu beachten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Planunterlagen - Stadtkarte Maßstab 1:1000 - mit dem Stand von 23.10.2006 entsprechend den Anforderungen des § 2 der PlanZV.	Die planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 der PlanZV.
Recklinghausen, den Bürgermeister i.A.	Recklinghausen, den Bürgermeister i.A.
Stadtbauvermessungsamt	
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 36 vom 18.10.2007 bis 19.10.2007 einsehbar.	Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2007 bis 19.10.2007 einsehbar.
Recklinghausen, den Bürgermeister i.A.	Recklinghausen, den Bürgermeister i.A.
Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 17.12.2007 diesen Plan gemäß § 19 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 17 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 36 vom 20.12.2007 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Erteilen der Genehmigung bekanntgemacht.
Recklinghausen, den Bürgermeister i.A.	Recklinghausen, den Bürgermeister i.A.
Für die stadtbauliche Planung	Bauzweck:
Bürgermeister	IV
i.A.	
List: Stadtb. Baudept.	Technischer Beigeordneter

STADT RECKLINGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 255

"MAYBACHER HEIDE"

