

TEXTLICHER TEIL

zum Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide – inkl. 1. und 2. Änderung – vereinf. Verfahren -

A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4 - 10) BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR 1 / WR 2)

In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR 1 / WR 2) sind die gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1- WA 4)

1.2.1 In dem mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 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.

1.3 Gewerbegebiet (GE)

1.3.1 Das festgesetzte Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der Abstandsklasse I-VI (lfd. Nr. 1 - 191) aufgeführt sind.

1.3.2 Gem. § 31 (1) BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 154 - 191) oder vergleichbarem Immissionsgrad ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.3.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet ist Einzelhandel mit den nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten (Haupt-) Sortimenten unzulässig:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| – Abgepasste Teppiche und Läufer | – Antiquitäten |
| – Bastel-, Geschenkartikel | – Bekleidung aller Art |
| – Beleuchtungskörper, Lampen | – Blumen |
| – Briefmarken | – Bücher |
| – Campingartikel | – Computer, Kommunikationselektronik |
| – Drogeriewaren | – Elektrogeräte |
| – Fahrräder und Zubehör | – Foto, Video |
| – Gardinen und Zubehör | – Glas, Porzellan, Keramik |
| – Haus-, Heimtextilien, Stoffe | – Haushaltswaren, Bestecke |
| – Kosmetika und Parfümerieartikel | – Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen |
| – Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle | – Leder und Kürschnerwaren |
| – Musikalien | – Nähmaschinen |
| – Nahrungs-/Genussmittel | – Optik und Akustik |
| – Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf | – Pharmazeutika |
| – Reformwaren | – Sanitätswaren |
| – Schmuck, Gold- und Silberwaren | – Schuhe und Zubehör |
| – Spielwaren | – Sportartikel einschl. Sportgeräte |

- Tonträger
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wasch- und Putzmittel
- Zoobedarf
- Uhren
- Waffen, Jagdbedarf
- Zeitschriften

- 1.3.4 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann Einzelhandel mit einem der o.g. Hauptsortimente ausnahmsweise in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugelassen werden.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Zulässige Geschossigkeit, Firsthöhe, Traufhöhe und Gebäudehöhe

2.1 Reines Wohngebiet / Allgemeines Wohngebiet

- 2.1.1 In den mit WR 1 und WA 1 gekennzeichneten Wohngebieten wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit $H = \max. 11,00 \text{ m}$ und als Mindestmaß mit $H = \min. 6,00 \text{ m}$ festgesetzt.

In dem mit WR 2 gekennzeichneten reinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit $H = \max. 8,50 \text{ m}$ und als Mindestmaß mit $H = \min. 3,50 \text{ m}$ festgesetzt.

In dem mit WA 2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit $H = \max. 11,00 \text{ m}$ festgesetzt.

Von der Festsetzung der Mindestmaße sind Anlagen i.S. von § 12 BauNVO und § 14 BauNVO ausgenommen.

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als Bezugspunkt 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 Grundstücksseite (bei Eckgrundstücken Hauptzugangsseite). Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.

- 2.1.2 In dem mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit $H = \max. 14,00 \text{ m}$ festgesetzt. Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als unterer Bezugspunkt die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche der Maybachstraße) in ihrer Achse, definiert durch die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragenen Kanaldeckelhöhen (KD). Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln, gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite.

- 2.1.3 In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet kann ausnahmsweise eine viergeschossige Bebauung zugelassen werden, sofern sich das vierte Vollgeschoss innerhalb des Dachgeschoss befindet und die maximal zulässige Firsthöhe (siehe Festsetzung 2.1.2) nicht überschritten wird.

- 2.1.4 In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

- 2.1.5 In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Gewerbegebiete

- 2.2.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet gilt die in der Planzeichnung festgesetzten maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN.

- 2.2.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet kann die zulässige Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 5 m überschritten werden.

Grundflächenzahl

- 2.3 In dem mit WA 3 - 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 3.1 In den durch Schraffur \\\\\ gekennzeichneten Bereichen der WR1-Gebiete sowie der WA1-, WA3 und WA4-Gebiete sind Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- 3.2 In den mit WR2 sowie WA2 gekennzeichneten reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- 3.3 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in den mit WR2 sowie WA2 gekennzeichneten reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise auf Grundstücken, die von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden, die notwendigen Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO in maximal einer Vorgartenfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.4 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird für den mit „A“ gekennzeichneten Bereich des WA2-Gebietes nördlich der Straße „Harkorthof“ festgesetzt, dass hier ausnahmsweise Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 Abs. 1 BauNVO die hinteren, von der Straßenseite abgewandten Baugrenzen, bis zur Grundstücksgrenze überschreiten dürfen.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 In den durch Schraffur \\\\\ gekennzeichneten Bereichen der WR1-Gebiete sowie der WA1-, WA3- und WA4-Gebiete sind Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
- 4.2 In den mit WR2 sowie WA2 gekennzeichneten reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der der Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereich vor Haupteingangsseite) unzulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In den mit WR 1 - WR 2 sowie WA 1 - WA 2 festgesetzten Bereichen sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten ist je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 6.1.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Maybachstraße und den Schienenverkehr der Bahnstrecke nördlich des Plangebietes werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, 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 Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind demnach innerhalb des gekennzeichneten Lärmeinwirkungsbereiches

- für die der Maybachstraße zugewandten Fassaden (Westfassaden) in einem Abstand bis zu 15 m zur Straßenmitte und
- für die der Bahnflächen zugewandten Fassaden (Nordfassaden) im Bereich nördlich der Planstraße A

der Lärmpegelbereich IV zuzuordnen und somit ein erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res} = 40$ db einzuhalten.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen. Für Schlafräume ist eine schallgedämmte Frischluftzufuhr vorzusehen.

- 6.1.2 Für die innerhalb des mit WA 2* gekennzeichneten „Allgemeinen Wohngebietes“ gelegenen Gebäude wird festgesetzt, dass an den nach Osten orientierten Fassaden oberhalb des Erdgeschoss keine Fenster von Aufenthalts- oder Schlafräumen im Sinne der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - angeordnet werden dürfen.

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

7.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE SPORTPLATZ: ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8.1 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 vom § 14 BauNVO (wie z.B. Geräteschuppen, Zäune, Lichtmasten, überdachte Spielerbänke etc.) zulässig sind, die der Zweckbestimmung der Sportplätze dienen.

9. 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 (Verbindlichkeitserklärung des Kreises Recklinghausen vom 03.05.2005). Ausgenommen von der Kennzeichnung sind die Grundstücke Gemarkung Recklinghausen, Flur 445, Flurstücke 116, 117, 144 und 255.

10. ABWEICHENDE BAUWEISE (gem. § 22(4) BauNVO)

In den WA1-Gebieten mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise „a“ sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

11. ÜBERSCHREITUNG VON BAUGRENZEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) Satz 3 und § 23 (5) BauNVO)

11.1

In dem mit WA2** gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Erker und Balkone als untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen die nördliche Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten dürfen.

11.2

In allen WR und WA-Gebieten ist für Erker und Balkone ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe auf einer Breite von max. einem Drittel der Länge der Gebäudeaußenwand zulässig.

HINWEISE

1. ERSCHÜTTERUNG

In einem Abstand von bis zu 80 m zum Gleiskörper der nördlich des Plangebietes gelegenen Bahnstrecke werden die Anhaltswerte für Erschütterungen gem. DIN 4150 „Erschütterungsmessungen im Bauwesen“ überschritten. Bei der Bebauung innerhalb diesen Bereiches ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. tiefere Gründung, stabilere Bodenplatten) sicher zu stellen, dass Beeinträchtigungen des Gebrauchswertes der Gebäude vermieden werden.

2. LÄRMSCHUTZ

Für die Wohngebäude der ersten Bebauungsreihe südlich der Bahnstrecke innerhalb des gekennzeichneten Lärmeinwirkungsbereiches sollte eine lärmschützende Grundrißgestaltung realisiert werden, bei der an der der Bahnstrecke zugewandten Fassade keine Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, vorgesehen werden (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7.1).

3. LICHTIMMISSIONEN

Sofern im Bereich der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplätze die Anordnung von Flutlichtmasten für den abendlichen Spiel- und Trainingsbetrieb im Nahbereich der Wohnbebauung vorgesehen wird, sollte eine detaillierte Untersuchung der Lichtimmissionen durchgeführt werden, um schädliche Lichteinwirkungen auf die Wohnbebauung zu vermeiden.

4. BODENKONTAMINATION / GRUNDWASSER

Zur Sanierung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bodenverunreinigungen wurde ein Sanierungsplan erarbeitet (EA Herdecke 28.02.2005), 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 Aufsichtsbehörden des Kreis Recklinghausen erfolgen.

6. BODENDENKMALSCHUTZ

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach heutigem Kenntnisstand bodendenkmalpflegerische Belange durch die Planungen nicht berührt. 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.

7. GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 255 Maybacher Heide (Büro Landschaft und Siedlung) ist bei der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen zu beachten.

8. ORTSRECHT /SATZUNGEN

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

9. GUTACHTEN

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gutachten sind in der Anlage 1 der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 16.11.2007 aufgeführt. Ergänzend dazu liegen zur 2. Änderung – vereinfachtes Verfahren – folgende Gutachten vor:

- Ahlenberg Ingenieure: Planungsgebiet Maybacher Heide in Recklinghausen – Sanierungsdokumentation CKW-Schaden I – vom 10.09.2009
- Ahlenberg Ingenieure: Planungsgebiet Maybacher Heide in Recklinghausen – Sanierungsdokumentation CKW-Schaden II (ehem. VOG-Gelände) – vom 14.09.2009
- Ahlenberg Ingenieure: Planungsgebiet Maybacher Heide in Recklinghausen – Sanierungsdokumentation CKW-Schaden I – Ergänzende Stellungnahme vom 20.11.2009
- Ahlenberg Ingenieure: Planungsgebiet Maybacher Heide in Recklinghausen – Sanierungsdokumentation CKW-Schaden II (ehem. VOG-Gelände) – Ergänzende Stellungnahme vom 23.11.2009

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

Baubekanntmachungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S.466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westf. (BauO NRW) in der Neufassung vom 1.3.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Hinweis:

Satzung im Sinne von §7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten!