

**TEXTLICHER TEIL**

**Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide – 2. Änderung – vereinf. Verfahren**

Hinweis:  
Die Nummerierung der Festsetzungen erfolgt unter Einbeziehung des textlichen Teils des Bebauungsplanes Nr. 255 – Maybacher Heide – inkl. 1. Änderung – vereinf. Verfahren, dessen Festsetzungen unverändert zu beachten sind und auch für die 2. Änderung gelten.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 Reines Wohngebiet / Allgemeines Wohngebiet**
- 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 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 Grundstückseite.
- 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.

**3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

- 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.

**HINWEISE**

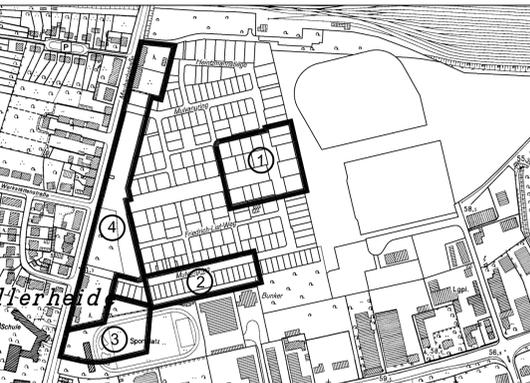
**9. GUTACHTEN**

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

**Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.255 - Maybacher Heide -**



**Zeichenerklärung**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - WR Reines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - 1,2 Geschossflächenzahl
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- o Offene Bauweise
  - a Abweichende Bauweise s. textl. Teil Nr.10
  - Baugrenze
  - Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - F + R - Fußweg / Radweg
    - Verkehrsberuhigter Bereich
    - Fußgängerbereich
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Ver- und Entsorgung
  - Elektrizität
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
  - Spielplatz

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - Flächen für Nutzungsbeschränkungen (s. textl. Teil)
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
  - Vorhandene Flurstücksnummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Bäume
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Oberkante fertiger Erschließungsanlage in Meter über NN
  - Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume, genaue Festlegung nach Detailplanung
  - Vorgeschlagene Fuß- und Radwege innerhalb von öffentlichen Grünflächen

Recklinghausen, den Bürgermeister I. A.

Recklinghausen, den Bürgermeister

Recklinghausen, den Bürgermeister I. A.

Städt. Baurat

Pantförder

Städt. Baurat

**Stadt Recklinghausen**  
**Bebauungsplan Nr. 255**

**- Maybacher Heide -**  
**- 2. Änderung - vereinfachtes Verfahren -**  
**gemäß §13 Baugesetzbuch**

Datum	Jan 10
Maßst.	1 : 1000
Bearb.	M. Brunsiek
Gez.	A. Hölcher
Stand	