

Textlicher Teil

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1.1 Unzulässigkeit von Nutzungen in den reinen Wohngebieten (WR 2)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit WR 2 gekennzeichneten reinen Wohngebieten die gem. § 3 Abs. 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) unzulässig sind.

1.2 Unzulässigkeit von Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig sind.

1.3 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird für die mit WR 1 gekennzeichneten reinen Wohngebiete und die allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, dass bei Einhaltung der Geschossflächenzahl (GFZ) das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig ist.

1.4 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird für die mit WR 1 bzw. WR 2 gekennzeichneten reinen Wohngebiete und die allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude) unzulässig sind.

1.5 Unzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird für die mit WR 1 bzw. WR 2 gekennzeichneten reinen Wohngebiete und die allgemeinen Wohngebiete (WA) festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne von § 12 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude) unzulässig sind.

1.6 Ausnahmen von der Unzulässigkeit

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird für Grundstücke, die an mehr als einer Straßenbegrenzungslinie liegen, festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen oder Carports in den im Plan durch Schraffur //////////////// gekennzeichneten Bereichen ausnahmsweise zulässig sind.

1.7 Überschreitung von Baugrenzen

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

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

1.8 Lärmschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für die mit ▼ ▼ ▼ gekennzeichneten WA – Gebiete auf der Nordseite der Marienstraße / Westseite der Spichernstraße die betreffenden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Bei Neu- oder Umbauten sind die Fenster von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mit der in der Tabelle festgesetzten Schallschutzklasse (SSK) zu versehen.

Zusätzlich sind bei Neu- oder Umbauten die Schallschutzfenster von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt nachts dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), mit integrierten schallgedämpften Lüftungen zu versehen; sofern keine zentrale oder indirekte Belüftung zu weniger belasteten bzw. im Lärmschatten befindlichen Gebäudeseiten hin vorgenommen werden kann.

Bei Neu- oder Umbauten müssen die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen und die Dächer über den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens dem in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R'_{wres} nach DIN 4109 Ausg. 1989 entsprechen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'_w des Außenbauteils in dB	erf. R'_w des Fensters in dB	Schallschutzklasse der Fenster (SSK)
IV	66 bis 70	40	35 – 39 *	3
V	71 bis 75	45	40 – 44 *	4

* abhängig vom Fensterflächenanteil, nur bei maximal 60 % der Fassade

Tabelle: Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach DIN 4109 und VDI 2719

2. Hinweise

2.1 Grundwasser

Im Plangebiet ist ab einer gewissen Tiefe mit Grundwasser zu rechnen. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind die Außenwände durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen, um die Durchnässung von Wänden zu verhindern.

Eine Ableitung von Grund- und Drainagewasser über die Kanalisation ist nicht zulässig.

2.2 Ableitung von Niederschlagswasser

Gem. § 3 Nr. 2 Satz 2 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Recklinghausen vom 21.12.1990 muss das auf den Baugrundstücken in den mit WR 2 gekennzeichneten reinen Wohngebieten, auf dem mit "A" gekennzeichneten Teil des Flurstückes Nr. 148 und auf den neuen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal, in die Fläche für die Abwasserbeseitigung - Versickerungsanlage - eingeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

2.3 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. 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 Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

2.4 Denkmalschutz

Die Marienkirche, Marienstraße 33, steht unter Denkmalschutz. Bauliche Veränderungen des Gebäudes selbst sowie auf Grundstücken oder an Gebäuden im Bereich der Marienkirche bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Recklinghausen und dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

2.5 Ortsrecht

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

3. Gutachten

- Dipl.-Ing. Hermann Schoof, Ingenieurbüro für Baugrund und Bodenmechanik: Bodengutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser (25.01.2007)
- Stadt Recklinghausen, FB 61/4 Verkehrsplanung: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 266 - Spichernstraße – (15.03.2007)

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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 (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615),

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