

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

1.1 Zulässigkeit von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WAI)

1.1.1 Gem. §1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig sind.

1.1.2 Gem. §1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem zeichnerischen Teil mit „A“ gekennzeichneten Bereichen, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig sind.

1.2 Stellplätze

Gem. §12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß zusätzlich zu den in der ausgewiesenen Tiefgarage vorgesehenen notwendigen Stellplätze weitere notwendige Stellplätze ausnahmsweise und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden könnten. Dabei darf die Anzahl der Stellplätze 5% der notwendigen Stellplätze nicht überschreiten.

1.3 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird festgesetzt, daß an Gebäudefronten, die an den durch Kennzeichnung der Baugrenzen, parallel zu diesem oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesem stehen, passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen sind.

I. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauO NW) sind so auszuführen, daß sie entsprechend nachfolgender Auflistung folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Für Wohn- und Schlafräume sind in allen nicht besonders gekennzeichneten Bereichen des Planes Fassadendämmungen entsprechend Lärmpegelbereich III vorzusehen mit einer Schalldämmung von $R'_{w, res} = 30$ dB. Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Fassadenbereiche sind Schalldämmmaße als Kombination von Außenwänden und Fenstern von:

- a) $R'_{w, res}$ 45 dB im Lärmpegelbereich VI
- b) $R'_{w, res}$ 40 dB im Lärmpegelbereich V und
- c) $R'_{w, res}$ 30dB im Lärmpegelbereich IV vorzusehen.

II. Für eine ausreichende Belüftung (1 bis 2-facher Luftwechsel pro Stunde) der Räume ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

1.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB werden folgende Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß Grünordnungsplan (siehe Anlage zur Begründung) festgesetzt:

Bestandssicherung

Der räumliche Baum- und Heckenbestand ist wie im zeichnerischen Teil dargestellt zu erhalten. Vor Baubeginn sind entsprechende Schutzmaßnahmen gem. DIN. 18920 zu ergreifen und während der Bauzeit vorzuhalten. Im Rahmen des Bodengutachtens ist nachzuweisen, daß weder kurz- noch langfristige Veränderungen des Grundwasserstandes erfolgen werden (gilt auch für Altbuchen auf dem Nachbargrundstück). Soweit dies nicht auszuschließen ist, ist für die Zeit der Absenkung Bewässerung des Baumbestandes vorzusehen.

Gestaltungskonzept

Die Gestaltung der Außenanlagen (incl. Spielplatz und Versickerungseinrichtungen) und Flächen mit Wegerechten ist unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzungen im Zuge der -weiteren Planung mittels Gestaltungsplänen als Anlagen zu den Bauanträgen zu konkretisieren.

a) Randzone zu den benachbarten Parzellen

Planungsprinzip ist die Erschließung der äußeren Umgrenzungen durch Vervollständigung der Hecke (Anpflanzung von Weißdorn-Heckenpflanzen) sowie durch Ergänzung des Baumbestandes (Arten: Stieleiche, Bergahorn, Roßkastanie, Linde, Vogelbeere, Vogelkirsche) in Form von Hochstämmen (St.U. 18/20cm) oder Solitärgehölzen. insgesamt min. 30 Exemplare

b) Flächen ohne Tiefgaragenunterbauung

Alle Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, die weder der Bebauung (incl. Tiefgarage), noch einem Wegerecht, der Versickerung oder als Spielplatz dienen, sind gärtnerisch zu gestalten.

Festgelegt wird ein Geholzflächenanteil von min. 10%. In Verbindung mit der begrenzenden Bepflanzung dient dies zur Sicherstellung einer Mindestausstattung. Zur Verwendung kommen lediglich Laubgehölze, die in ihrer Anordnung zur Brechung von Gebäudekanten und leichten Kammerungen beitragen sollen.

Innerhalb der gärtnerisch gestalteten Flächen ist die Anpflanzung von acht Laubbaum Hochstämmen (Arten: Stieleiche, Bergahorn, Roßkastanie, Linde, Vogelbeere, Vogelkirsche) in Form von Hochstämmen (St.U. 18/20cm) oder Solitärgehölzen vorgegeben.

Der Anteil befestigter Flächen darf 10% nicht überschreiten, um die ökologische Funktionsfähigkeit der Gartenflächen insgesamt zu gewährleisten.

c) Flächen mit Tiefgaragenunterbauung

Tiefgaragenflächen, die nicht unter Gebäuden oder unter Flächen mit Wegerecht gelegen sind oder der Zuwegung / Entsorgung eines Gebäudes dienen, werden mit einer Bodenschicht von min. 30cm Mächtigkeit versehen. Dem Bodensubstrat werden wasserspeicherungs- und belüftungsfördernde Zuschlagstoffe beigefügt.

Als Mindest-Begrünung erfolgt eine Gräseransaat.

Flächen mit Wegerecht

Im räumlichen Zusammenhang mit den Flächen mit Wegerecht ist ein Laubbaum-Hochstamm (St.U. 18/20cm) pro 100m² Fläche zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe beträgt min. 4m² sie kann befahrbar hergestellt werden.

Versickerungsfläche

Die der Versickerung von Regenwasser dienende Fläche wird als Erdmulde angelegt und auf min. 95% der Fläche mit naturnaher Vegetation (Gehölze, Hochstauden, Gräser, u.ä.) versehen.

Spielplatz

Das Spielplatzgelände wird für Geräte, Wege, Sitzplätze und Sandflächen maximal zu 30% befestigt, wobei lediglich wassergebundene Decken zur Anwendung kommen. 20% der Gesamtflächen werden mit Gehölzen versehen, die übrigen 50% werden beispielbar begrünt.

Die Beispielbarkeit muß gemäß § 4 Abs. 1 der o.a. städtischen Satzung auch nach Regenfällen gegeben sein.

1.5 Städtebaulicher Vertrag

Gem § 6 Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) wird festgesetzt, daß ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Recklinghausen zwecks Sicherstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzuschließen ist. Hierbei sind die Vorgaben des ökologischen Fachbeitrages als Bestandteil des Vertrages zu berücksichtigen.

2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilungen des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes teilweise im Einwirkungsbereich „Ausbiß Blumenthaler Hauptsprung“. Vor Beginn der Einzelplanung ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

3. Hinweise

3.1 Entwässerung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse zur Hohenzollernstraße.

3.2 Feuerwehrezufahrten/Rettungswege / Vorbeugender Brandschutz

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Detailplanung der Gebäude, Rettungswege und Feuerwehrezufahrten während der Genehmigungsplanung mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen, damit Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden bzw. der vorbeugende Brandschutz sicher geregelt wird. Im Planungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zwei Überflurhydranten gem. DIN 3222 mit einer Wasserlieferung von je 96m³/h an den im zeichnerischen Teil festgelegten Standorten zu errichten.

3.3 Fernheizungsleitung

Im Bereich der Fernheizungsleitung ist die Planung der Gebäude mit der VKR AG abzustimmen; damit Sicherheitsabstände eingehalten werden bzw. die Verlegung der Leitung geregelt wird.

3.4 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerksreste oder Einzelfunde (z.B. Tonscherben) oder 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.

3.5 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 28-03-2001 ist zu beachten.

3.6 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittleinwirkungen nicht erkennen. Eine systematische Absuchung ist nicht erforderlich. Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten ist allerdings Vorsicht geboten, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.7 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet worden und können beim Vorhabenträger, beim Planungsamt oder beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

Schalltechnische Untersuchung vom 12-03-1996,
der Akustikberatung Peutz GmbH, Kolberger Straße 19, 40599 Düsseldorf

Hydrogeologisch-bodenmechanisches Gutachten vom 15-12-1995.
des Ingenieurbüros für Baugrund und Bodenmechanik
Dipl.-Ing. Hermann Schoof, Frankenstraße 228. 45134 Essen

Grünordnungsplan vom Juli 1996 des Büros für Landschaft+Siedlung GBR
Landschaftsplaner / Garten- und Landschaftsarchitekten AKNW, Dipl.-Ing.
Karsch u.a. Blitzkuhlenstraße 121. 45659 Recklinghausen