

Textlicher Teil zum Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 - Wangeroogstraße – einschließlich der 1.Änderung – vereinfachtes Verfahren -

1. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung - Reines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in reinen Wohngebieten **-WR-** nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

1.2. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird in den mit * gekennzeichneten reinen Wohngebieten **-WR-** festgesetzt, dass das Dachgeschoss bei Einhaltung der Nutzungsziffern (GFZ u. GRZ) als Vollgeschoss zulässig ist.

1.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude lt. Planeintrag (wo2) festgesetzt.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind zur Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze

(Hausgärten) folgende Ausnahmen zulässig:

1. Gebäudeteile maximal 2,0 m
2. Wintergärten maximal 2,0 m
3. Garagen / Carports maximal 3,0 m

Bei der Errichtung von Garagen und Carports ist im Zufahrtsbereich gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und baulicher Anlage ein Abstand von min. 5,0 m einzuhalten.

1.5. Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, ausgenommen sind Zäune, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Bereiche für Stellplätze (ST) und / oder Garagen/ Carports (GA) zulässig sind. Als Ausnahme sind Gartenhäuser, die in baulicher Verbindung mit Garagengebäuden oder Carports mit einer Grundfläche von bis zu 10 m² erstellt werden, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Pflanzgebot

Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer. 25 a und 25 b BauGB wird festgesetzt:

1. Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen mit Ahorn, Feldahorn, Eberesche und Zierkirsche
2. Baumpflanzungen in öffentlichen Grünflächen mit Eberesche, Stieleichen und Obstbäume
3. Trockenmauern, Hecken und Sträucher auf privaten Grundstücksflächen mit min. einreihiger Pflanzung

entsprechend der im Grünordnungsplan des ökologischen Fachbeitrages vorgesehen Maßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs.1 a BauGB der Eingriffsflächen WR I o und WR II o zugeordnet (s. ökologischer Fachbeitrag / Grünordnungsplan (GOP) Anlage 2).

2. Hinweise

2.1. Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 o. g. Amt gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

2.2 Kampfmittelbeseitigung

Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, weil Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2.3 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet worden und können im Fachbereich 61 - Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

Ökologischer Fachbeitrag / Grünordnungsplan (GOP) Umweltbericht

Büro - Pro Terra Team GmbH, Dortmund- 20.04.1998

Büro - Landschaft u. Siedlung, Recklinghausen - 20.08.2001

Klimagutachten

Büro - Pro Terra Team GmbH, Dortmund- 29.04.1997

Bodengutachten - Versickerung

Ing. Büro für Baugrund und Bodenmechanik

Dipl. Ing. Hermann Schoof, Essen 09.12.1997

Bodengutachten – Altlasten

Orientierende Erkundung durch das Büro Agus, Bochum 1996

Erdbaulaboratorium Ahlenberg, Herdecke 1988, 1989 und 1990

Bericht zur Untersuchung eines Altlastenverdachtetes

das Büro Dr. F. Albrecht, Herne, 1991

Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Altablagerung

Quellberg mit nachgeschalteten Grundwasseruntersuchung.

Institut Fresenius GmbH, Dortmund, 1992, 1993 und 1995

Gutachten über die Baugrundverhältnisse im Bereich

Ostseestraße/Rügenstraße

Geotechnische Büro Dr. Müller Nachf., Krefeld 1995

Gutachten über die bodenchemischen Untersuchungen

im Bereich Ostseestraße/Rügenstraße

Geotechnische Büro Dr. Müller Nachf., Krefeld 1996

Gefährdungsabschätzung durch das Amt für Umweltschutz

und Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Recklinghausen, 1992

i.V.m. der Erstellung von chemischer Analytik durch das

chemische Laboratorium Dr. E. Wessling GmbH, Bochum 1992

Erweiterung Verkehrskonzept Recklinghausen-Ost/Hillen

AHN Consult, Aachen

Mai 2001