

Textlicher Teil

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO

Zulässige Nutzungen in den WA- Gebieten

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in einem WA-Gebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sind.

Abweichende Bauweise

Gem. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit "A" gekennzeichneten WA- Gebieten, Einzel- und Doppelhäuser bis zu Länge von 30 m zulässig sind.

Ausnahmen von Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), die Baugrenzen um max. 3,0 m bis zur halben Gebäudebreite bzw. -tiefe überschreiten dürfen. Jedoch sind 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Treppenhäusern und Windfängen wird ein Vortreten vor die Baugrenze bis zu 1,0 m zugelassen. Balkone und Erker dürfen die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.

Ausschluss von Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 5 m unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden. Hier sind in max. einer Vorgartenfläche Garagen und Carports zulässig.

Mindestgröße von Grundstücken

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die mit WA₁ und WA₂ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass die einzelnen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 220 m² haben müssen.

Pflanzgebote für Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem im ökologischen Fachbeitrag vom Juli 2003 aufgeführten Maßnahmenblatt durchzuführen und zu erhalten sind.

Schallschutzschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB werden folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt:

Fassadenbereich I

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Schlafzimmer, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, mit einer zusätzlichen Lüftungseinrichtung (z. B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden. Die Lüftungseinrichtung in der Fassade muss mindestens ein Schalldämm-Maß in eingebautem geöffneten Zustand von 32 dB aufweisen.

Fassadenbereich II

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Fassaden von Aufenthaltsräumen mindestens ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Ausg. 1989 von 35 dB aufweisen. Schlafzimmer, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, müssen mit einer zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden.

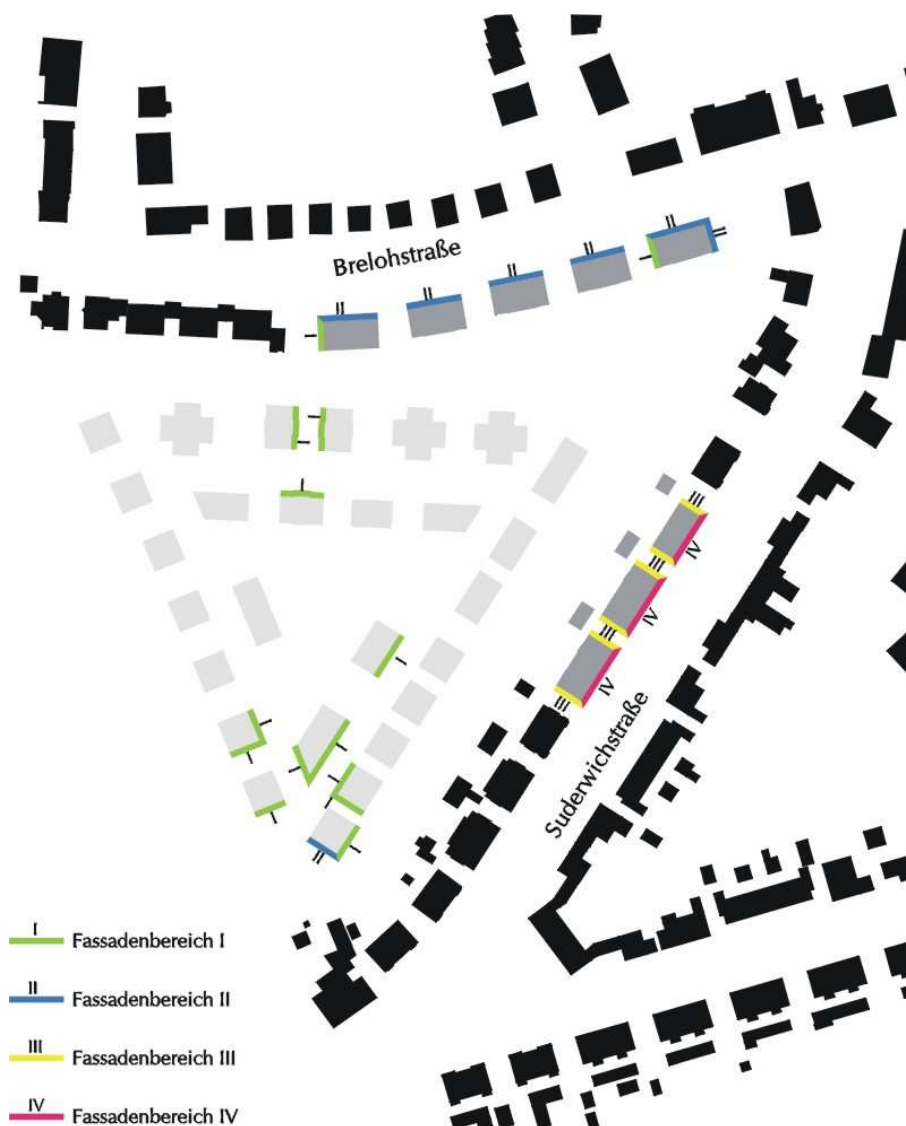
Fassadenbereich III

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Fassaden von Aufenthaltsräumen mindestens ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Ausg. 1989 von 40 dB aufweisen. Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, müssen mit einer zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden.

Fassadenbereich IV

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Fassaden von Aufenthaltsräumen mindestens ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Ausg. 1989 von 45 dB aufweisen. Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, müssen mit einer zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden.

Karte mit Fassadenkennzeichnungen für den passiven Schallschutz



II Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW

Vorgartengestaltung

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer

Dächer sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Sattel- und Walmdächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen oder als begehbare Flachdach (Dachterrasse) auszuführen.

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen.

Dächer sind mit roten Dachsteinen einzudecken. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Empfangs- und Antennenanlagen

Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind nur Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Das Anbringen von Empfangs- bzw. Antennenanlagen für Rundfunk, Fernsehen und andere Kommunikationstechniken an die Fassade (einschl. Balkone, Brüstungen, Außentreppen o.ä.) ist unzulässig, wenn die Anlagen vom öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können.

Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Die Verwendung glasierter, polierter oder glänzender Materialien bzw. Anstriche sowie Kunststoffverkleidungen und Mauerwerksimitationen ist unzulässig.

Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

III. Hinweise

Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Vorhabensträger werden folgende Verträge geschlossen:

- Erschließungsvertrag zur Herstellung und Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen
- und der Herstellung und Übergabe der Entwässerungsanlagen
- Durchführungsvertrag zur Realisierung und Kostentragung der beschriebenen Maßnahmen zu den Grünflächen, Bepflanzungen sowie Kompensationsflächen

chen, der Kostenübernahme der Planungs- und Herstellungskosten der Spielbereiche.

Städtische Satzungen

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

Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen eingesehen werden:

- Baugrunduntersuchung, Roxeler Baustoffprüfstelle, Münster, Oktober 2002
- Hydrogeologisches Gutachten, Geotechnisches Büro Müller, Krefeld, Nov. 2002
- Ökologischer Fachbeitrag, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Baumschutz, Prof. Pridik + Freese Landschaftsarchitekten, Marl; Berlin, Mai 2003
- Schallschutzgutachten, Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Juli 2003

Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Recklinghausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmiteleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist vor den Baumaßnahmen durchzuführen und diese zuständigkeitshalber dem Regierungspräsidenten Münster – Staatl. Kampfmittelräumdienst – mitzuteilen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Landesbauordnung (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV.NRW. S. 218), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 09.11.1999 (GV NRW. vom 07.12.1999 S. 622) Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.439).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).