

## **Textlicher Teil des VEP Nr. 17 – Andreasstraße –**

### **1.Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

#### **1.1 Unzulässigkeit von Ausnahmen**

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

#### **1.2 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse**

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

#### **1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

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

#### **1.4 Überschreitung der Baugrenzen**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind zur Überschreitung der Baugrenzen folgende Ausnahmen zulässig:

- max. 1,0 m bei Gebäudeteilen die 50% der Länge einer Gebäudeseite nicht überschreiten
- max. 2,0 m bei Wintergärten

#### **1.5 Lärmschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 24 BauGB wird festgesetzt, zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenfassaden von Wohnungen in den mit den Buchstaben "a - d" gekennzeichneten Baufeldern mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße aufweisen. Die Schlafzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Dächer von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen mindestens ein Bauschalldämm- Maß von 40 dB aufweisen. Die Schalldämm-Maße der Fenster sind den Bauschalldämm-Maß der Außenfassaden anzupassen.

Bauschalldämm-Maß in dB

	a	b	c	d
Nordfassade	40	40	40	40
Westfassade	35	35	40	40
Südfassade	35	35	35	40
Ostfassade	35	40	40	40

Tabelle: Mindestens erforderliche Bauschalldämm-Maße in den gekennzeichneten Baufeldern

#### **1.6 Pflanzgebot**

Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen.

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

Pflanzung und langfristiger Erhalt von 12 Laubbaum-Hochstämmen

Eberesche, Alleebäume 3x v., StU 16/18, Unterpflanzung mit Bodendeckern entsprechend der im Grünordnungsplan des ökologischen Fachbeitrages vorgesehenen Maßnahmen vorzunehmen.

#### **1.7 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW**

1.7.1 Der seitliche- oder rückwärtige Abstand von Garagen, Carports und Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie ist von min. 0,50 m einzuhalten und zu bepflanzen.

1.7.2 Drepel sind mit einer Höhe von max. 1,20 m, gemessen von der Oberkante, Rohdecke, Dachgeschoss bis Unterkante, Sparren an der Außenwandkonstruktion, zulässig.

1.7.3 Zulässig sind Satteldächer bis max. 48° Dachneigung. Untergeordnete Bauteile, Garagen und Carports können in abweichender Dachform erstellt werden.

1.7.4 Die seitlichen Abstände von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten zu den

Gebäudetrenn- und Gebäudeabschlusswänden, sowie untereinander müssen mind. 1,00 m betragen. Bei zusammenhängenden Dachgauben und Dacheinschnitten über die Gebäudetrennwand hinweg, ist der seitliche Abstand um das Maß von mind. 1,00 m zu vergrößern.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Bodendenkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans 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:

<u>Ökologischer Fachbeitrag / Grünordnungsplan (GOP)</u>	
Büro - Landschaft und Siedlung, Recklinghausen	06.01.2003
<u>Bodengutachten - Versickerung / Altlasten</u>	
Dr. Friedhelm Albrecht, Herne	12.08.2002
<u>Schallschutzgutachten</u>	
afi Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Halten	20.11.2002
<u>Fachbeitrag Erschließung</u>	
IBF Ingenieurbüro Felling, Dülmen	17.12.2002

## **3. Kenzeichnung gem. § 9 Abs.5 Bau GB**

Nach Mitteilung des Bergbaubetreibenden ging unter dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Resteinwirkungen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.