

TEXTLICHER TEIL

Festsetzungen für Bereiche nördlich der Dorstener Straße

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen)) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den mit WA 1 festgesetzten Bereichen sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhaushälften ist je Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig.

1.3. Geländehöhe / Fläche für Aufschüttungen

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB werden die Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB in dem Gebieten des WA 1 und des WA 2 sowie im südlichen Bereich der privaten Grünfläche, entsprechend den jeweiligen Werten der Höhenangaben festgesetzt (Beispiel (73,30)) und stellen somit die geplante Geländehöhe dar.

1.4. Höhe der baulichen Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen im mit WA 1 gekennzeichneten Wohngebiet und mit WA 2 gekennzeichneten Wohngebiet auf ein Höchstmaß von H.max. = 10,00 m und im mit WA 3 gekennzeichneten Wohngebiet auf ein Höchstmaß von H.max. = 15,00 m festgesetzt. In der eingeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche im WA 3 ist ein Höchstmaß von H.max. = 4,50 m zulässig.

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als Bezugspunkt die Oberkante der Verkehrsfläche der Dorstener Straße, wobei maßgeblich die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe, ist. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Straßenachse verlängerte Mittelachse der baulichen Anlage.

1.5. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird für das Gebiet WA 1 und WA 2 festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Im Bereich des WA 3, ist die zulässige Geschossfläche gem. § 21a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

1.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die

Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (Beispiel: LPB IV) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen und Büroräumen die nachfolgend aufgeführten Bauschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einhalten müssen:

Lärmpegelbereich (LPB)	resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109	
	erf. $R'_{w,res}$ (dB) für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume	erf. $R'_{w,res}$ (dB) Büroräume
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

In den Lärmpegelbereichen III bis IV sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. In den Lärmpegelbereichen V bis VI sind für alle Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Bauform, Gebäudeausrichtung ...) geringere Beurteilungspegel vor den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden.

1.7. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) i. V. m. Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB i. V. m. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) i. V. m § 9 (2) BauGB

Bei Flächen die bereits Baumbestand / Bewuchs aufweisen und daher die Pflanzgebote bei Erhalt des vorhandenen Bewuchses nicht umgesetzt werden können ist das Pflanzgebot erst umzusetzen, wenn durch abgängigen Bewuchs eine Umsetzung möglich wird.

Je 200 Quadratmeter Grundstücksfläche der Flächen mit Geboten zu Bepflanzungen ist ein Baum 1. Ordnung (Siehe Pflanzliste 1)

Oder

Je 100 Quadratmeter Grundstücksfläche der Flächen mit Geboten zu Bepflanzungen sind zwei Bäume 2. Ordnung (Siehe Pflanzliste 2)

Oder

Je 100 Quadratmeter Grundstücksfläche der Flächen mit Geboten zu Bepflanzungen sind 4 Sträucher (Siehe Pflanzliste 3)

in der Qualität 150-200, 2 x verpflanzt, zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzliste 1: Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Buche

Pflanzliste 2: Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogel Kirsche
Betula pendula	Sand Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste Sträucher

Crataegus spec	Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

Einfriedungen im Bereich rückwärtig der Hauptgebäude, zwischen den einzelnen Grundstücken, sind als Ausnahme vom Ausschluss baulicher Anlagen zulässig.

1.8. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Fassadengestaltung

1. Die Außenwandflächen baulicher Anlagen sind ausschließlich in der Farbe weiß (RAL Nr. 9001, 9003, 9010, 9016) auszuführen.
2. Fenster-, Tür- und Torrahmen sowie Tür- und Torfüllungen können in weißer (RAL Nr. 9001, 9003, 9010, 9016) und grauer (RAL 7037, 7038, 7040, 7042) Farbe ausgeführt werden.
3. Rollläden, Außenjalousien und Blendläden können entsprechend Nr. 2 ausgeführt werden.
4. Die Verwendung glasierter, polierter oder glänzender Materialien bzw. Anstriche ist unzulässig.
5. Untergeordnete Gebäudeteile als Bestandteil der Fassade sind entsprechend Nr. 1 ausschließlich in der Farbe weiß (RAL Nr. 9001, 9003, 9010, 9016) auszuführen.

Dachgestaltung

1. Für alle Gebäude sind nur Flachdächer zulässig.
2. Geneigte Dachflächen sind zulässig, soweit diese vom öffentlichen Raum und von der Platzfläche aus nicht sichtbar sind.

Genehmigungsfreie Anlagen nach § 66 BauO NW

Das Errichten von nachfolgend aufgeführten Anlagen ist im Vorgartenbereich

unzulässig. In anderen Bereichen ist die Errichtung zulässig, soweit diese vom öffentlichen Raum und von der Platzfläche aus nicht sichtbar sind:

- Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger,
- Feuerungsanlagen,
- in Serie hergestellte Brennstoffzellen,
- Wärmepumpen,
- ortsfeste Behälter für brennbare oder schädliche Flüssigkeiten bis zu 50 m³ Fassungsvermögen, für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase bis zu 5 m³ Fassungsvermögen,
- Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger,
- Abwasseranlagen, soweit sie nicht als Abwasserbehandlungsanlagen von der Genehmigungspflicht freigestellt sind (§ 65 Abs. 1 Nr. 12),
- Lüftungsanlagen, raumlufttechnische Anlagen und Warmluftheizungen in Wohnungen oder ähnlichen Nutzungseinheiten mit Einrichtungen zur Wärmerückgewinnung.

Wertstoff- und Müllbehälter

Standplätze bzw. Boxen für Wertstoff- und Müllbehälter sind so einzurichten bzw. einzugrünen, dass sie von der Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

Einfriedungen

1. Die Grundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich mit Hecken aus Laubgehölzen einzufrieden.
2. Ausnahmsweise sind als Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche transparente Zäune zulässig, sofern sie nach außen nicht sichtbar hinter Hecken aus Laubgehölzen zu Nr. 1 errichtet werden. Tore sind nur an den Grundstückszufahrten zulässig. Sie dürfen maximal 2,00 m hoch und 3,00 m breit sein und nur in weißer (RAL Nr. 9001, 9003, 9010, 9016) und grauer (RAL 7037, 7038, 7040, 7042) Farbe ausgeführt werden. Die Verwendung glasierter, polierter oder glänzender Materialien bzw. Anstriche ist unzulässig.
3. Einfriedungen im Bereich rückwärtig der Hauptgebäude, zwischen den einzelnen Grundstücken sind ausschließlich als Metallzäune mit einem durchlässigen Anteil von mindestens 80%, in einer Höhe von maximal einem Meter zulässig.

Festsetzungen für Bereiche südlich der Dorstener Straße

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

1.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (Beispiel: LPB IV) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen und Büroräumen die nachfolgend aufgeführten Bauschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einhalten müssen:

Lärmpegelbereich (LPB)	resultierendes Schalldämmmaß nach DIN 4109	
	erf. $R'_{w,res}$ (dB) für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume	erf. $R'_{w,res}$ (dB) Büroräume
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

In den Lärmpegelbereichen III bis IV sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. In den Lärmpegelbereichen V bis VI sind für alle Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Bauform, Gebäudeausrichtung ...) geringere Beurteilungspegel vor den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden.

1.2 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW für die mit WA 4 gekennzeichneten Bereiche

Vorgärten – Einfriedungen

Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen) dürfen nicht eingefriedet werden.

Sockel und Traufenhöhen

Doppelhäuser sind in den Höhen, der Sockel- und Traufenausbildung aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei Neubauten sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur bis zu insgesamt 1/3 der Traufenlänge zulässig.

KENNZEICHNUNGEN

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB)

Stollenanlage

Im Plangebiet befindet sich eine Stollenanlage aus dem zweiten Weltkrieg. Diese gehört Eigentumsrechtlich zu den jeweiligen Grundstücken. Lage und Ausdehnung der Stollenanlage wird aus der Grundkarte, die im Bebauungsplan aufgenommen ist, ersichtlich.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Es ist bei tiefergehenden Eingriffen in den Boden nicht auszuschließen, dass archäologische Bodenfunde auftreten. 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. der LWL- Archäologie für Westfalen anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Bodenkontamination

Im Bereich des WA 3 sind Eingriffe in den Untergrund, die den Abdeckboden durchörtern, grundsätzlich gutachterlich zu begleiten. Sofern im Zuge von Eingriffen in den tieferen Untergrund Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden, ist der Kreis Recklinghausen – Untere Bodenschutzbehörde – umgehend zu informieren und der verunreinigte Boden in einer dafür zugelassenen Stelle zu entsorgen.

Baugrund

Im Rahmen der Baureifmachung sind im Bereich WA 1 und WA 2 bis zum Böschungsfuß Aufschüttungen entfernt und wieder aufgebracht worden. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist nicht grundsätzlich gegeben und ist zu prüfen.

Staubmindernde Maßnahmen bei Baustellen

Die Arbeitshilfe „Maßnahmen zur Bekämpfung von Staubemissionen durch Baustellen“ ist als Grundlage für baustellenspezifische Vorgaben anzuwenden. Die in der v. g. Arbeitshilfe aufgeführten Maßnahmen sind bei allen relevanten Bauvorhaben, mindestens aber ab 10.000 m³ Bauvolumen (Erdbewegungen/ umbauter Raum), für die Festlegung von Nebenbestimmungen zu Grunde zu legen.

Entwässerung

Da entsprechend der Parzellierung der Wohnflächen im nordwestlichen Bereich auch die Böschungsfäche privatisiert wird, ist die Oberflächenentwässerung von den zukünftigen Eigentümern zu errichten und zu unterhalten. Die Stadt stellt ein Versickerungsgutachten zur Verfügung, welches für die weitere Planung als Grundlage verwendet werden kann.

Das Niederschlagswasser aus der Oberflächen- und Dachentwässerung ist in geschlossenen Leitungen zu fassen und ordnungsgemäß abzuleiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers aus der Oberflächen- und Dachentwässerung ist nicht zulässig.

Kampfmittelbeseitigung

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

Artenschutz

Im Bereich des Stollens sind Fledermausvorkommen festgestellt worden. Im Zuge von Abbruch-, Um- und Neubaumaßnahmen ist dies zu Prüfen und Bauzeitenbeschränkungen sind zu beachten.

Um erhebliche Störungen zu vermeiden sind Baumaßnahmen / Abbruchmaßnahmen im Bereich der Eingangstür des Stollens nur außerhalb der Zug- und Paarungszeit der Langohren (Mitte August bis Ende Oktober) und außerhalb strenger Frostperioden zulässig.

Aus Gründen des Fledermausschutzes sind die aktuell vorhandenen Einflugmöglichkeiten für die Fledermäuse zu erhalten.

Im Rahmen von Baumaßnahmen im Umfeld des Stolleneinganges ist es zu keiner Zeit zulässig, Tieren den Einflug zu erschweren oder unmöglich zu machen. Ebenso sind diese Einflugmöglichkeiten vor Staub- oder nächtlichen Lichtemissionen zu schützen.

Diese Vorgaben sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

Boden

Im Bereich der künftigen Gärten im Plangebiet sind keine kulturfähigen Böden vorhanden. Der Auftrag kulturfähigen Bodens wird erforderlich. Fremdböden, die im Plangebiet eingebaut werden sollen, sind auf ihre chemische Zusammensetzung zu überprüfen. Die Bundesbodenschutzverordnung ist hinsichtlich der Vorsorgewerte zur chemischen Zusammensetzung und hinsichtlich der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht einzuhalten.

Bodenverdichtungen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Eingetretene Verdichtungen sind durch Tiefenlockerungen zu beseitigen.

GUTACHTEN und FACHBEITRÄGE

Folgende Gutachten, Fachbeiträge und Regelwerke können beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen während der Dienstzeit eingesehen werden:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 288 – Dorstener Straße / Pflanzenbergweg – durch Fachbereich 61.4 – Verkehrsplanung – vom 06.03.2012
- Artenschutzprüfung – Landschaft und Siedlung vom Dezember 2011
- Untersuchung auf Untergrundverunreinigungen im Bereich des Saalbau und der östlich angrenzenden Parkplatzflächen der Ahlenberg Ingenieure vom 09.05.2012

RECHTSGRUNDLAGEN und SONSTIGE REGELWERKE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I.S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I.S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I.S. 58),

zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28. Mai 2014

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Hinweis: Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu Beachten.

DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – Ausgabe November 1989

VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – Ausgabe August 1987

Arbeitshilfe „Maßnahmen zur Bekämpfung von Staubemissionen durch Baustellen“