



ZEICHNERKLÄRUNG		Stoßbegrenzungslinie		Grünflächen		Flächen für Versorgungsarten...		Sonstige Prothesen	
Bauweise Baufähige Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) § 18 Nr. 1 der Bauzonenverordnung (BauZV)		Baugrenze nur Doppelhäuser zulässig nur Reihenhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig		Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Spielplatz (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a, Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nummer 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		Flächen für Versorgungsarten: für die Abfallerhebung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgänger, Antennen, Erreichungen und sonstige Maßnahmen, die dem Wandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nummer 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		Stützprothesen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 5 BauNVO) Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) Zweckbestimmung: Garagen, überdachte Stellplätze Zweckbestimmung: Stellplätze Umgrenzung von Flächen, überdachten Terrassen, nicht überdachten Terrassen und Wintergärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) Umgrenzung von Flächen, Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	
WA 1 - WA 4.3 Allgemeine Wohngebiete Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) GRZ 0,4 II GOK		öffentliche Grünfläche Fußweg öffentliche Parkfläche		Flächen für Ver- und Entsorgungsarten Zweckbestimmung: Abwasser Zweckbestimmung: Elektrizität		Flächen für Ver- und Entsorgungsarten Zweckbestimmung: Abwasser Zweckbestimmung: Elektrizität		Flächen für Ver- und Entsorgungsarten Zweckbestimmung: Abwasser Zweckbestimmung: Elektrizität	

Rechtsgrundlagen und sonstige Regelwerke

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3068)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungszustands (PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1328)

Baurecht Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht - Bau NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV NRW S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021

Hinweise

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten!

A) Textlicher Teil

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)
 Sonderregelung im WA 1 und WA 2 für Mittelhäuser
 Die Grundflächen der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken der Mittelhäuser (d.h. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand) im WA 1 und WA 2 dürfen die festgesetzte GRZ von 0,4 um maximal 0,1 überschreiten. Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den Baugrundstücken der Mittelhäuser im WA 1 und WA 2 die festgesetzte GRZ von 0,4 um maximal 0,25 überschreiten.
 Höhenfestsetzungen
 Die festgesetzte Geländeoberkante (GOK) darf durch Geländemodellierung um +0,5 m unter- bzw. überschritten werden.
 Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:
 Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern definiert als die höchste Punkt des Gebäudes (Oberkante Attika), sie wird in NHN (Normal Höhen Null) gemessen.
 Die Firsthöhe (FH) ist für Satteldächer bei Gebäuden definiert als die Oberkante des Firstes, sie wird in NHN gemessen.
 Die Traufhöhe (TH) ist für Satteldächer bei Gebäuden definiert als die Höhe der Schwelle zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut, sie wird gemessen in NHN.
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt.
 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden folgende maximale Höhen festgesetzt:
 • bei zwei Vollgeschossen mit Flachdach: GH = 67,20 m o. NHN.
 • bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach: TH = 63,90 m o. NHN, FH = 68,20 m o. NHN.
 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten maximalen Höhen durch folgende bauliche Anlagen überschritten werden:
 • durch Anlagen der solaren Energiegewinnung um max. 1,50 m,
 • durch haustechnische Anlagen um max. 2,00 m.

3. Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Bauweise
 Es wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 Überbaubare Grundstücksfläche
 Die Baugrenzen zu den Umgrenzungen von Flächen für Terrassen dürfen durch Terrassen mit und ohne Überdachung und Wintergärten um max. 3,0 m überschritten werden.
 Nebenanlagen
 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der erbaute Raum 30 m² nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
 Garagen, überdachte und nicht-überdachte Stellplätze
 Die auf den Baugrundstücken der Mittelhäuser der Baugruppe WA 1 und WA 2 notwendigen Stellplätze sind auch auf den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Für die Baugruppe WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sind notwendige Stellplätze ausnahmsweise auch auf den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
 Nicht-überdachte Stellplätze sind in den Zufahrten zu den Garagen zulässig.
 Im Vorgarten der Mittelhäuser ist jeweils ein nicht-überdachter Stellplatz zulässig, wenn der Abstand zwischen der Straßeneingangsfläche und der Außenwand mindestens 5,0 m beträgt.
 In den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen können Garagen, überdachte sowie nicht-überdachte Stellplätze realisiert werden.
 In den mit „St“ festgesetzten Flächen sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig.
 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen in Vorgärten und den Flächen für Stellplätze (St) unzulässig. Ausnahmen für Müllbehälter, Stellplätze für Fahrräder sowie Treppeln mit ihren Einhausungen, Zuwegungen, Zufahrten, Einfriedungen sowie unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind hiervon ausgenommen.

4. Nebenanlagen, Gemeinschaftsgaragen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
 Garagen, überdachte und nicht-überdachte Stellplätze
 Die auf den Baugrundstücken der Mittelhäuser der Baugruppe WA 1 und WA 2 notwendigen Stellplätze sind auch auf den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Für die Baugruppe WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 sind notwendige Stellplätze ausnahmsweise auch auf den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
 Nicht-überdachte Stellplätze sind in den Zufahrten zu den Garagen zulässig.
 Im Vorgarten der Mittelhäuser ist jeweils ein nicht-überdachter Stellplatz zulässig, wenn der Abstand zwischen der Straßeneingangsfläche und der Außenwand mindestens 5,0 m beträgt.
 In den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen können Garagen, überdachte sowie nicht-überdachte Stellplätze realisiert werden.
 In den mit „St“ festgesetzten Flächen sind nur nicht-überdachte Stellplätze zulässig.
 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen in Vorgärten und den Flächen für Stellplätze (St) unzulässig. Ausnahmen für Müllbehälter, Stellplätze für Fahrräder sowie Treppeln mit ihren Einhausungen, Zuwegungen, Zufahrten, Einfriedungen sowie unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind hiervon ausgenommen.

5. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kälte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
 Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche (E) (siehe Beschreibung in der Planzeichnung) sind nur Anlagen zur Energieerzeugung zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Schallschutzmaßnahmen an Außenwänden
 Für die gesamten Wohnbauflächen wird gemäß der schallschutztechnischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Stand April 2020) der Lärmpegelbereich I festgesetzt mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von 70 dB.
 Die daraus resultierenden Maßnahmen gemäß DIN 4109-1 (2018-01) (2018-01) können angepasst werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schallschutztechnische Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.
 Bei Schallschirmen ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fernseunabhängige Beleuchtung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Maßnahmen auf den privaten Grundstücken
 Außerhalb der Vorgärten sind Einfriedungen an und auf den Grundstücksgrenzen aus Laubhecken aus Gehölzen (siehe Pflanzenliste) mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer Pflanzdichte von mindestens 3 Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen.
 Pflanzliste Sträucher (mindestens 2 x verpflanzt Mindesthöhe 50 cm)
 • Cornus betulus (Hartriebe)
 • Cornus mas (Kornelrösche)
 • Euonymus europaeus (Pflaferleichen)
 • Ligustrum vulgare (Liguster)
 • Rosa canina (Heckenrose)
 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
 In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem nördlichen Kleinkinderspielfeld sind mindestens 15 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Es sind nur Bäume aus der Straßenbaumliste des GALK e.V., mit den folgenden Pflanzanzahlungen zulässig: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 20 - 25 cm. Die Pflanzungen müssen ein Mindeststammumfang von 12 m² bei einer Mindesthöhe von 1,5 m aufweisen.
 Dachbegrünung bei Flachdächern
 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Flachdächer und fach geneigte Dächer (mit Neigung 0 Grad bis 15 Grad) der obersten Dachhaut mindestens externiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Die Wohngebäude ist ein mindestens 12 cm starke Magersubstratstufe und bei Garagen eine mindestens 6 cm starke Magersubstratstufe vorzusehen. Bei einer externen Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprosser) zu verwenden. Mindestens 20 % der Fläche sind mit heimischen Wildkräutern als Topfbäumen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z. B. Aufzugschächte, Kälte- und Lüftungseinheiten) ist das Flachdach bzw. fachgeneigte Dach fähig zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hierbei aufgedeckt oder einer geräuschdichten Dachbegrünung auszuweichen (Hybriddach).
 Bei den Hauptgebäuden in den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung SD ist als Dachform ausschließlich das Satteldach zulässig.
 Bei den Hauptgebäuden in den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung SD ist als Dachform ausschließlich das Satteldach zulässig.

B) Örtliche Bauvorschriften (gestalterische Forderungen) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO

1. Dachform und Dachneigung
 Für Gebäude sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 10° (FD) oder Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° (SD) zulässig. Abstellern sind nicht zulässig.
 Garagen sind grundsätzlich mit Flachdächern herzustellen. Die baulich zusammenhängenden Hauptbaukörper der Doppelhäuser sind beziehungsweise der Hausgruppen sind jeweils mit der gleichen Dachneigung zu errichten.
 Dachneigen und -einschneit bei geneigten Dächern dürfen maximal 50 % der Traufbreite der betroffenen Dachseite in Anspruch nehmen. Je Gebäude ist nur eine Form (Dachstuhl- oder Dachziegel) zulässig.
 Bei den Hauptgebäuden in den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung FD ist als Dachform ausschließlich das Flachdach zulässig.

2. Dachneigung
 Dachneigungen bei Satteldächern sind in helldach auszuführen. Als Dachneigung sind glänzende, spiegelnde oder gisante Dachziegel nicht zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energie sowie für integrierte Photovoltaikanlagen zugelassen werden.

3. Fassadengestaltung
 Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur als Putzoberflächen oder Verbinder / Klinker zulässig. Putzoberflächen sind in den Farben hellgrau, beige und weiß zulässig. Verbinder / Klinker sind in den Farben hellgrau, beige, rot-, braun-, rot-grau und rot zulässig. Glänzende oder glatte Materialien sind nicht zulässig.
 Darüber hinaus sind andere Farben und Fassadenmaterialien auf bis zu 20 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Die Fassaden von Garagen sind mit der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude zu versehen. Materialien aus Faserzement, Kunststoff oder glasfaserverstärktem Gips sind nicht zulässig.
 Die baulich zusammenhängenden Hauptbaukörper der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu realisieren beziehungsweise aneinander anzupassen.

4. Vorgärten
 Die festgesetzten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten. Soweit diese Flächen nicht zur Erschließung oder für sonstige zulässige Verwendungen (z. B. Fahrradstellplätze) benötigt werden, sind diese mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen.
 Stern-, Kreis- und Spitzschneidungen sind auf maximal 20 % der Vorgartenfläche zulässig. Schneidungen, die dem Gebäudeschutz dienen (z. B. Kirschgärten), sind hierbei nicht anzuziehen.

5. Einfriedungen
 Einfriedungen sind ausschließlich als standortgerechte freischnende oder geschichtete Hecken zulässig.
 In den Vorgartenbereichen sind nur standortgerechte freischnende oder geschichtete Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zäune sind im Vorgarten nicht zulässig.
 In den Bereichen außerhalb der definierten Vorgärten (siehe Nr. 4) sind nur offene gestaltete Zäune (Stabträgerzäune, offene Lattenzäune oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
 Bei seitlich entlang der privaten Gartenbereiche angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die sich außerhalb der Vorgärten oder einer Fläche für Stellplätze (St) bzw. Garagen (Ga) befinden, sind Einfriedungen in Form von offen gestalteten Zäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
 Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern sind darüber hinaus Mauern zwischen den Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe bis zu 2,0 m zulässig.

C) Hinweise

1. Boden-Bodenmarktschutz
 Bodenmarktschutz
 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind archaische Bodenmärkte nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten kulturschichtliche Bodenmärkte entdeckt werden (z. B. Tenscherten, aber auch Veränderungen oder Veränderungen in der natürlichen Bodenschichtstruktur), sind diese und deren Erdbauzustände im unveränderten Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde beziehungsweise dem Westfälischen Museum für Archäologie (Anf. für Bodenmarktschutz) gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mitzuteilen (Anspruchsteller: Herr Essing-Witmer, Tel.: 0251591-8937 bzw. 01511926588, Mail: wolfram.essing-witmer@ufg.org).
 Befreiung
 Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ging der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, sind die Bauherren im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Bergbau AG in 45141 Essen, Im Wehrbe 10, oder deren Rechtsnachfolger, Kontakt aufzunehmen.
 Altlasten
 Für das Plangebiet sind derzeit keine Altlasten altlastenverdächtigen Flächen im Kataster verzeichnet. Sollten bei Eingriffen in den Boden dennoch auffälligkeiten (Verfärbungen, Geruch, Fremdmaterialien) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln (sachgerechte Abfuhr und Lagerung) von Oberboden, kein Überfahren / Verdrichten von Böden außerhalb geplanter überbaubar bzw. versiegelter Bereiche - z.B. im Bereich von Anpflanzflächen - während der Bauzeit.
 Altlasten / Altlasten
 Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten oder direkt Polizeiforensik zu verständigen.
 Verwendung von Mutterboden
 Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Einrichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in rutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdrichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

2. Kampfmittelbeseitigung
 Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) vom 28.01.2021 wurden auf der Basis der zuletzt vorhandenen Unterlagen unter den Fundstellennummern 55-06-21054 und 215008 eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Bereich des Plangebietes festgestellt:
 • teilweise Bombenladung, Stalingbombe
 Es sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:
 • Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombenladung.
 • Anordnung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpMBauNRW) - Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombenladung.
 • Systematische Absuche im Bereich des Stalingbombebereiches, sofern dieser nach dem Ende des zweiten Weltkrieges nicht überbaut wurde.

3. Artenschutz gemäß § 4 BNatSchG
 Die Gebäudeunterhaltarbeiten sind in den Wintermonaten von November bis Februar durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch die ökologische Bauleitung auszusuchen, dass sich aktuelle Faunaforschungen in dem Gebäude befinden.
 Die Gehölzstände sind außerhalb der Schutzzone, also im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar zu entfernen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist unmittelbar vor der Baufeldräumung die Bestände durch eine ökologische Bauleitung zu kontrollieren, um potentiell genutzte Brutstätten von Vögeln auszuschließen.
 Die Fällung der im Plangebiet vorkommenden Bäume hat außerhalb der Brutzeiten, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 31. Februar des Folgebahres, zu erfolgen. Abwechslungen sind nach folgender Begründung zum Beispiel defektiver Ausschuss von Vogelnestern in Abhängigkeit mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich:

4. Baumschutz und sonstigen Bepflanzungen
 Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen (Satzung zum Schutz und zur Entwicklung des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 21.12.2010) im Plangebiet befinden sich 38 Bäume unterschiedlicher Baumarten (Baumkartierung vom September 2020 (Bayer Dinger Sachverständigenbüro)). Bäume sind nach Möglichkeit nach den einschlägigen Bestimmungen als Bestandteile des öffentlichen Raumes und des Naturerbes zu erhalten und nachtraglich zu sichern (Baumschutzsatzung der Stadt Recklinghausen / Landesnaturschutzgesetz NRW / Bundesnaturschutzgesetz).
 Die Fällung der im Plangebiet vorkommenden Bäume hat außerhalb der Brutzeiten und erst mit Umsetzung der Planung zu erfolgen.
 Bei den Planmaßnahmen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insbesondere die Vorgaben der nachfolgend aufgeführten Regelwerke in der jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung zu berücksichtigen:
 • FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege
 • FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben
 • DIN 18916 „Vegetationsökologie im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“
 • DIN 18919 „Vegetationsökologie im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungsregeln von Grünflächen“

5. Hochwasserschutz / Grundwasserflurabstände / Kellerschächte
 Der innerhalb des Bearbeitungsbereiches angetroffene natürlich gelagerte Boden ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Aufgrund der zu erwartenden, teilweise geringen Grundwasserstände ist die Konstruktion der Keller oder der Bodenplatten von nicht unversenkten Gebäuden druckwasserdicht auszuführen (z. B. weiße Wärme) und bei Bedarf gegen Auftrieb zu sichern. Dies gilt insbesondere für den Bauzustand ohne ausreichende Auflastung.
 Es wird empfohlen die zukünftigen Gebäude so zu planen, dass die OKFF (Oberkante Fertig Fußboden) mindestens 20 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegt.

6. Niederschlagswasser
 Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet nicht möglich. Des Niederschlagswasser aus den Allgemeinen Wohngebieten ist in den Hellbach gesteuert auszuweisen.
7. Heizzentrale
 Von dem im Plangebiet zulässige Anlagen zur Energiegewinnung dürfen keine störenden Geräusche emittieren werden. Durch die Anlagen dürfen keine störenden Erschütterungen und leistungsfähigen Geräusche auf Nachbargelände übertragen werden. Die Nachweise dazu sind im Baugenehmigungsverfahren für die Anlage zu erbringen.

8. Traflo
 Zur Versorgung des Plangebietes mit ausreichender elektrischer Energie, ist der Bau einer 10-kV Ortsnetztation erforderlich.
 Die Recklinghäuser Netzgesellschaft mbH & Co. KG und die Westnetz GmbH bitten darum rechtzeitig über den Baubeginn informiert zu werden, um die Errichtung der Ortsnetztation zu veranlassen.

9. Städtebaulicher Vertrag
 Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag, der zwischen der Stadt Recklinghausen und dem Erschließungsträger geschlossen wurde.

10. Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinientblätter
 Soweit in diesem Planunterlagen auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese im Technischen Rathaus, Fachbereich Plänen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen, Westing 51, 45669 Recklinghausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
 Darüber hinaus sind die genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

D) Gutachten
 Artenschutzprüfung Stufe 1 zur geplanten Wohnbauflächenentwicklung „Karlsbader Straße“ in Recklinghausen - Hilleheide, Bona für Ökologie & Landschaftsplanung Harms Fehr, Stand: Juli 2020
 Schallschutztechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren an der Karlsbader Straße in Recklinghausen, Peutz Consult GmbH, Stand: April 2020 registriert im März 2021
 Kältelieferanten zum Stützungsprojekt Karlsbader Straße in Recklinghausen, Peutz Consult GmbH, Stand: Februar 2021
 Gutachten zum Stützungsprojekt Untergrund für die Fläche der Sportanlage, Ingenieurbürogesellschaft für Bauingenieurwesen mbH, Stand: Dezember 2011
 Auskurt aus dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, SakoscaU GmbH, Stand: Juni 2019
 Baugrunderkundung - Geotechnischer Bericht, Karlsbader Straße, 45669 Recklinghausen - Hilleheide, SakoscaU GmbH, Stand: Juli 2018 Vorarbeiten
 Baumkataster - allgemeine Baumdaten von insgesamt 38 Bäumen mit Maßnahmenempfehlung und Darstellung der notwendigen Baumaßnahmen gemäß dem Bebauungsplanverfahren für Baumschutzsatzung, Stand: September 2020
 Vorarbeit - Stadt Recklinghausen Entlassung des Baugrabens an der Karlsbader Straße - Vorpflanzung, Erläuterungsblätter, Tutahs & Meyer Ingenieurbürogesellschaft, Stand November 2020
 Stadt Recklinghausen Entlassung des Baugrabens an der Karlsbader Straße - Anzeihe nach § 57 Abs. 1 LWG, Erläuterungsblätter, Tutahs & Meyer Ingenieurbürogesellschaft, 11. August 2021, Stand Oktober 2021 Vorarbeit.

Stadt Recklinghausen
Bebauungsplan Nr. 246
-Karlsbader Straße-

Verfahren gemäß § 13 a BauGB -
 *für einen Bereich an der Kämliner Straße im Norden,
 der Wiener Straße im Osten, der Wazer Straße im Süden
 sowie dem Hellbach im Westen*
 Anlage 3 zur DS-Nr. 0557/2021
 181 280 E 15

Legende: ITR050/UTM_Zone 32
 Die Koordinaten der Dienst- und Geländeblätter können sich durch Fortreibungen und Homogenisierungen des Lagebestimmungsdatens ändern. Vor der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen empfiehlt sich die räumliche Genauigkeit des Bebauungsplans und die Koordinaten mit dem aktuellen Nachweis im Lagebestimmungsdatensatz der örtlichen Geodatenbank zu vergleichen.

Wahljahr 1 1990
 Bebauungsplan 17.08.2021
 Gezeichnet USt/JAL

0 10 20 30 m