

- Textliche Festsetzungen**
- Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO
 - Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Gemäß § 6a BauNVO wird das Gebiet als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO) Vergnügungstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplans.
 - Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ist straßenseitig nur ausnahmsweise gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO zulässig.
 - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 - Für das Urbane Gebiet mit der Bezeichnung MU 1a wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die bestehenden Öffnungen an der nordwestlichen Brandwand sind zulässig, sofern diese durch Baualtten gesichert sind.
 - Für das Urbane Gebiet mit der Bezeichnung MU 2a wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude oder Gebäudeteile sind bis zu einer Höhe von 85 m ü. NHN in geschlossener Bauweise zu errichten. Gebäudeteile, die darüber hinausgehen, können an nur einer Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (m. ü. NHN). Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (H max.) ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen definiert sich über die Oberkante einer baulichen Anlage. Bei Flachdächern gilt als Oberkante der oberste Abschluss des Daches (Oberkante Attika). Als Oberkante bei Satteldächern gilt der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (First).

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen ist durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile (wie z. B. Aufzugsschächte, technische Aufbauten, Schornsteine), gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 3 Meter auf maximal 15 % der Dachfläche zulässig, sofern diese technischen Anlagen zu der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten äußeren Gebädefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1-fache ihrer Höhe zurücktreten.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R/w_ges des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als L/m = 50 dB(A) [VDI 2719] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R/w_ges zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Für Außenwohnbereiche im Geltungsbereich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis zu erbringen, dass dort gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümergemeinschaft, Flur 335, Flurstück 960 und 1016 zu belasten. Des Weiteren ist diese festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
- Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Flachdach des obersten Geschosses von Gebäuden und Nebenanlagen ist extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Mindestens 20 % der Fläche sind mit heimischen Wildkräutern als Topfbalzen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen.
- Hinweise
 - Altlasten

Im Bereich des Altlastenstandortes 4309/2022 ist ein Altlastenverdacht nicht auszuschließen. Es ist eine Gefährdungsabschätzung (Altlastenuntersuchung in Abstimmung mit dem Kreis Recklinghausen - Untere Bodenschutzbehörde durchzuführen. Bodengriffe sind fachgutachterlich zu begleiten. Bei Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch, Fremdmaterialien) sind die Arbeiten einzustellen und die weiteren Maßnahmen mit dem Kreis Recklinghausen - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.
 - Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln sind Baufeldfreimachung und Bauaktivitäten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.
 - Bodendenkmalpflege

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bauliche Vorhaben sind mit der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffstiefen und -tiefen, im Falle eines Abruchs von bestehender Bebauung inkl. vorhandener Unterkellerung) im Vorfeld abzustimmen. Die Durchführung eines Ortstermins ist unerlässlich. Ansprechpartner: Herr Essling-Wintzer (Tel. 0251/591- 8937 bzw. 0151/18263568, Mail: wolfram.essling-wintzer@wlw.org).
 - Kampfmittel

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 oder direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen.
 - Erhaltungssatzung

Die Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes im Bereich der historischen Altstadt Recklinghausen (Erhaltungssatzung Recklinghausen-Altdorf) vom 23.01.1991 ist zu beachten.
 - Gestaltungssatzung

Die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des historischen Stadtkerns der Stadt Recklinghausen vom 02.03.2001 ist zu beachten.

- Art der baulichen Nutzung
 - MU Urbane Gebiete
 - g Geschlossene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung
 - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - O Offene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Parkplatz
- Pflanz- und Erhaltungsgebot
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
 - vorhandene Bäume sind zu erhalten
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Maximale Höhe baulicher Anlagen über NHN in Meter
- Lärmpegelbereich maßgeblicher Außenlärm Schlafnutzung

Anlage 1 zu DS 0161-1/2022

- Werbesatzung

Die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen sowie über deren äußere Gestaltung vom 27.05.2014 ist zu beachten.
- Sondernutzungssatzung

Die Richtlinien zur Gestaltung von Sondernutzungen im öffentlichen Raum für den Bereich der Altstadt Recklinghausen (Sondernutzungssatzung) vom 28.11.2016 sind zu beachten.
- Einsichtnahme in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (insbesondere Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Recklinghausen, im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen - Technisches Rathaus - Westring 51, 45659 Recklinghausen eingesehen werden.

Gutachten
 Artenschutzrechtliches Gutachten zum Bauvorhaben Florianhof Herzogswall 31-37, 45657 Recklinghausen, Mai 2021, ASPE-Institut GmbH Recklinghausen

Immissionschutz-Gutachten, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 315 „Herzogswall/Alte Feuerwache“ in Recklinghausen, Dezember 2021, Normec uppemkamp, Ahaus

Verkehrsgutachten, November 2021, abvi ambrosius blanke, verkehr.infrastruktur, Bochum

Die Planunterlagen (Stand: März 2021) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

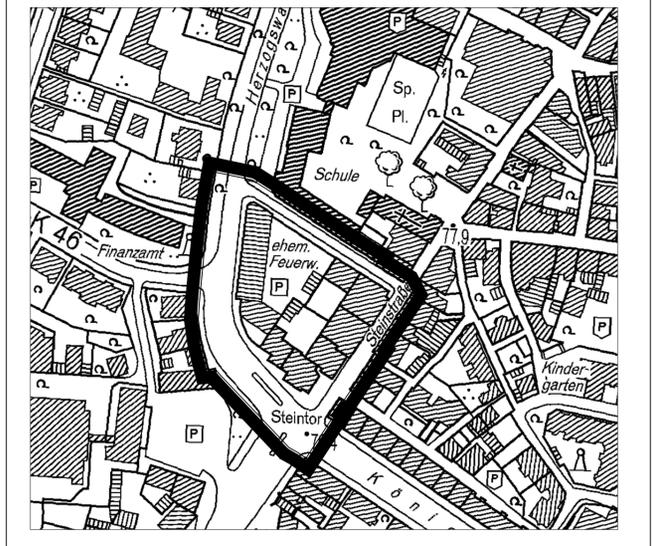
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich.

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am diesem Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Recklinghausen, den Bürgermeister i. A.	Recklinghausen, den Bürgermeister i. A.	Recklinghausen, den Bürgermeister
Bachelor of Engineering	Für die städtebauliche Planung	Tesche
Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. vom unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung bekannt gemacht.	Bürgermeister i. A.	Baudezernat
Recklinghausen, den Bürgermeister i. A.		III
Stadt, Oberbaurät Rechtsgrundlagen		Beigeordneter

Städt. Oberbaurät Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des G. vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des G. vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen/Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G. vom 30. Juni 2021 (GV NRW S. 822), Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1999 (BGBl. 1991 S. 38), die zuletzt durch Artikel 3 des G. vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Satzungen im Sinne von § 7 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten!

Übersicht zum Geltungsbereich



Lagebezug: ETRS89/UTM - Zone 32
 Die Koordinaten der Grenz- und Gebäudepunkte können sich durch Fortführungen und Homogenisierungen des Liegenschaftskatasters ändern. Vor der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes sind die Koordinaten mit dem aktuellen Nachweis im Liegenschaftskataster und den örtlichen Gegebenheiten zu vergleichen.

Stadt Recklinghausen
Bebauungsplan Nr. 315
- Herzogswall / Alte Feuerwache -

Verfahren gemäß § 13 a BauGB
 Entwurf öffentliche Auslegung
 In einem Bereich zwischen dem Herzogswall, der Steinstraße und der Klosterstraße

Maßstab: 1:500
 Bearbeitung: J. Jähne
 Gezeichnet: M. Denninghaus

0 10 20 30 m

1. Ausfertigung