

Anlage 1: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 315 - Herzogswall / Alte Feuerwache -

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO

1.1. Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1. Gemäß § 6a BauNVO wird das Gebiet als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

1.1.2. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO) Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplans.

1.1.3. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ist straßenseitig nur ausnahmsweise gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO zulässig.

1.2. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.2.1. 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 Baulasten gesichert sind.

1.2.2. 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.

1.3. 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 Höhe baulicher Anlagen ist durch untergeordnete technisch erforderliche Bauteile (wie z. B. Aufzugsschächte, technische Aufbauten, Schornsteine), gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO

ausnahmsweise um bis zu 3,5 Meter auf maximal 15 % der Dachfläche zulässig, sofern diese technischen Anlagen zu der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1-fache ihrer Höhe zurücktreten.

1.4. 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/Rolladenkästen 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.

1.5. Geh- und Fahr- und Leitungsrecht (§ 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.

1.6. 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 Topfballen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen.

2. Hinweise

2.1. 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 - Unteren Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

2.2. 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.

2.3. 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 Eingriffsflächen und -tiefen, im Falle eines Abbruchs von bestehender Bebauung incl. 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@lwl.org).

2.4. 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.

2.5. Erhaltungssatzung

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

2.6. Gestaltungssatzung

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

2.7. Werbesatzung

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

2.8. Sondernutzungssatzung

Die Richtlinien zur Gestaltung von Sondernutzungen im öffentlichen Raum für den Bereich der Altstadt Recklinghausen (Sondernutzungssatzung) vom 28.11.2016 ist zu beachten.

2.9. 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

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

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