

Ansichten und Schnitt zum Vorhaben- und Erschließungsplan

M 1:250



Ost - Ansicht (Breite Straße)



West - Ansicht (Kellerstraße)



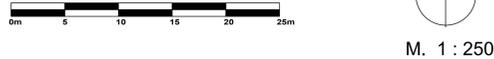
Schnitt A - A

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 - Obere Breite Straße - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- öffentliche Verkehrsfläche, Straßenverkehr
- öffentliche Verkehrsfläche, Fußgängerzone
- Gebäude - Neubau
- Dachbegrünung extensiv
- begrünter Innenhof - Gestaltung nach Freianlagenplan
- Terrassen
- Balkone
- Oberkante des Gebäudes in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- Photovoltaik-Anlagen
- Gebäudeeingänge



Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Gebäude und bauliche Anlagen gemäß den zeichnerischen Darstellungen (einschl. Ansichten) des Vorhaben- und Erschließungsplanes, den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 45 sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

Geschosebene	Nutzungen
Erdgeschoss	Einzelhandel Gastronomie Büro- und Dienstleistungsnutzungen
1. - 5. Obergeschoss	Wohnungen

Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GF max. zulässige Geschossfläche i.S. des § 20 Abs. 3 BauNVO in m²
10.750 m² Die Geschossfläche ermittelt sich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- OK max. Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
103,60 Die Maße beziehen sich auf die Oberkante der Dachfläche oder die Oberkante der Attika.
- OK Technik max. Höhe baulicher Anlagen (Photovoltaik und Technik)
96,50

Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB wird aus städtebaulichen Gründen eine von der Landesbauordnung (BauO NRW) abweichende Abstandsflächenregelung im Straßenschnitt Kellerstraße von 3,36 m für zulässig erklärt.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fußgängerzone

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Tiefgaragenausfahrt des Plangebietes ist mit absorbierenden Decken- und Wandverkleidungen zu versehen. Der Absorptionsgrad der Verkleidungen muss mindestens 0,65 betragen. Dies ist entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Die auf dem Dach des Plangebietes zu errichtenden Anlagen der TGA (Lüftung, Kühler,...) dürfen zusammen einen Schallleistungspegel von 69 dB(A) nicht überschreiten. Dies ist entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Sonstige Festsetzungen

- Dachbegrünung
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Dachflächen sind extensiv mit einer Sedum-Sprensensaat flächendeckend zu bepflanzen, sodass ein Abflusswert von 0,2 erzielt wird.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Bestandsangaben und sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenzen und -nummern

Hinweise

- 1. Archäologie**
Im Plangebiet ist mit untertägig erhaltenen Befunden und Funden zu rechnen. Es besteht daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand die grundsätzliche Notwendigkeit einer archäologischen Dokumentationsmaßnahme, die u.U. auch in Form einer bauvorgreifenden archäologischen Flächengrabung im Bereich des Baufeldes durchzuführen ist.
- 2. Bergbau**
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „General Blumenthal“. In dem Bergwerkfeld „General Blumenthal“ hat nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie vor mehreren Jahrzehnten Gewinn von Steinkohle ausschließlich im tiefen Bereich stattgefunden. Bergbauliche Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche sind demnach heute nicht mehr zu erwarten.
- 3. Kampfmittel**
Aus den zur Zeit vorhandenen Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist keine Kampfmittelbelastung des Plangebietes erkennbar. Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind nicht erkennbar. Ein Kampfmittelvorkommen kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfestigungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten oder direkt Polizei/Feuerwehr zu verständigen.
- 4. Bodenvorreinuntersuchen**
Werden während der Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- 5.1. 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.
- 5.2. Gestaltungssatzung**
Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des historischen Stadtkerns der Stadt Recklinghausen vom 02.03.2001 ist zu beachten.
- 5.3. Werbesatzung**
Die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen sowie über deren äußere Gestaltung vom 27.05.2014 ist zu beachten.
- 5.4. Sondernutzungssatzung**
Richtlinien zur Gestaltung von Sondernutzungen im öffentlichen Raum für den Bereich der Altstadt Recklinghausen (Sondernutzungssatzung) vom 28.11.2016.
- 6. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften**
Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese im Technischen Rathaus, Amt für Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen, Westring 51, 45659 Recklinghausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 6. Gutachten und Fachplanungen**
- Verkehrsuntersuchung, Zipfel u. Partner Bau- u. Verkehrsingenieur, Marl, Oktober 2022
 - Lärmgutachten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 45 - Obere Breite Straße, Ingenieurbüro Stocker, Haltern, 10.10.2022
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 - Obere Breite Straße - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I), Landschaft + Siedlung AG, Recklinghausen, März 2022

Verfahrensvermerke

Verfahren	Ergebnis	Datum
Die Planunterlagen in Form der Liegenschaftskarte, ergänzt durch die Stadtgrenze, die öffentliche Aufnahme (Stand: entsprechende Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.	Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... einschließlich.
Recklinghausen, den ...	Recklinghausen, den ...	Recklinghausen, den ...
Offenl. best. Verm.-Ingenieur	Abteilung Stadtbauliche Planung	Abteilung Stadtbauliche Planung
Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am ...	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. ... vom ... bekannt gemacht.	Baudezernat III
Recklinghausen, den ...	Recklinghausen, den ...	Recklinghausen, den ...
Tesche	Abteilung Stadtbauliche Planung	Beigeordneter

Vorhabenträger:
BHG Breite Str. 4 - 10 GbR
 Ralph Pothhoff-Kowol
 Eintraststraße 13
 44575 Castrop-Rauxel

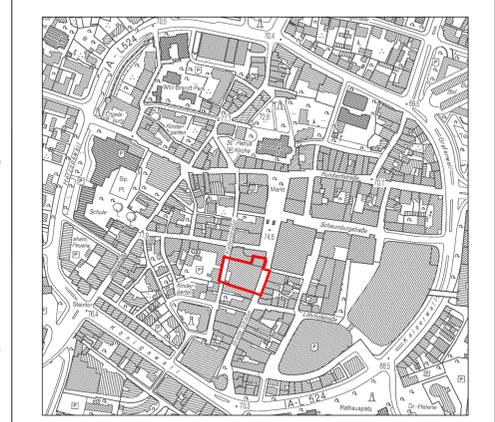
Architekten Entwurf:
STEINKE + ZILS
 Architekten und Partner mbB
 Karl-Strötting-Str. 2
 45770 Marl

Planaufsteller:

Planquadrat Dortmund
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
 Querenbergstraße 34-44 | 44139 Dortmund | Tel. 0231557114-0

Rechtsgrundlagen
 - Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.07.2022 (BGBl. I S. 1353).
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

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 Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind die Koordinaten mit dem aktuellen Nachweis im Liegenschaftskataster und den örtlichen Gegebenheiten zu vergleichen.

Stadt Recklinghausen

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 45 - Obere Breite Straße -

- ENTWURF -

N	Mastab	1 : 250	In einem Bereich zwischen der Breiten Straße 4 bis 10 im Osten und der Kellerstraße im Westen, im Stadtteil Innenstadt, im Zentrum der Stadt Recklinghausen.
	Datum	12.10.2022	
	Gezeichnet		