

Zeichnerische Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV

- Art der baulichen Nutzung** gemäß § 4 BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 11 BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GOK_{max} maximale Gebäudeoberkante über den Bezugspunkt *Umstellung auf Normalhöhennull (NHN) erfolgt in der Entwurfsfassung
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 22 und 23 BauNVO
 - o offene Bauweise
 - H nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
- Garagen und Stellplätze** gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauGB in Verbindung mit §§ 12 BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen
 - GGa Flächen für gemeinschaftlich genutzte Garagenanlagen
 - Gst Flächen für gemeinschaftlich genutzte Stellplatzanlagen
 - FGa Flächen für Fahrradgaragen
- Verkehrsflächen** gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Absatz 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen (nachrichtlich)**
 - Ga Garagen (geplant)
- Bestandsdarstellungen (ohne Festsetzungscharakter)**
 - Bestandsgebäude
 - 380 Flurstücke
 - 70.22 Bestandshöhen
 - Castroper Straße Lagebezeichnung
 - vorhandene Bäume

10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
Dachform	Bauweise
maximale Gebäudeoberkante	

Gestalterische Festsetzungen

- FD Flachdach
- Vorgartenbereich

Textliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§§ 9 Absatz 1 Nr. 1 und 12 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)
 - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbegebiete
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO)
 - Als Gebäudeoberkante (GOK) gilt bei Gebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika eines Baukörpers. Wird keine Attika gebaut, gilt als Gebäudeoberkante die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Als unterer Bezugspunkt gilt die Ausbauhöhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes (*Umstellung auf Normalhöhennull (NHN) erfolgt in der Entwurfsfassung*).
 - Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.
- Grundflächenzahl** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO)
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf durch die in Satz 1 genannten Anlagen (zum Beispiel Garagen und Stellplätze) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Die rückwärtige Baugrenze, das heißt die dem Vorgartenbereich abgewandte Baugrenze, darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen, offene Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- Garagen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)
 - Garagen und Stellplätze für PKW und Fahrräder sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- Öffentlich geförderter Wohnraum** (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
 - Dachbegründung**

Flachdächer des obersten Geschosses von Gebäuden sowie Dächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Flachdächer der Wohngebäude sind mit einer mindestens 12 cm starken und die Flachdächer von Garagen sind mindestens mit einer 10 cm starken Magersubstratauflage zu versehen. 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 Gebäudeausstattung (z. B. Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach vollflächig zu begrünen.
 - Anpflanzen von Bäumen**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je 1000 m² Grundstücksgröße ein großkroniger Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 - Landschaftshecke**

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150 hoch vorzusehen. Je 100 qm sind zwei Bäume II. Ordnung sowie fünf Heister und 40 Sträucher anzupflanzen.

Die Bepflanzung ist nach geltenden Fach-DIN-Normen zu pflanzen, zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Gehölze sind zu verankern, sowie Schutz Einrichtungen (Verbiss- und Pflegeschutz) vorzusehen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

- Dachform**
 - Als zulässige Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
 - Gartengestaltung und Vorgärten**
 - Die als »Vorgärten« gekennzeichneten Bereiche sind zu begrünen bzw. gärtnerisch auszugestalten (unversiegelt, bepflanzt) und dauerhaft versiegelungsfrei zu erhalten. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltung sind unzulässig.
 - Von den Festsetzungen kann zugunsten von notwendigen Wegen für den Hauszugang bzw. der Nebenanlagen sowie für Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze abgewichen werden.
- ### Hinweise
- Artenschutz**
 - Vorgaben für Gehölzfällungen**

In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrüdungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.
 - Minimierung möglicher Vogelkollisionen**

Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind daher bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen sowie Spiegel- oder Eckverglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten sind über die gesamte Fläche mit „hoch wirksamen“ Markierungen gem. ROSSLER H. ET. AL. (2022) zu versehen. Die folgenden Kriterien für „hoch wirksame Markierungen“ sind hierbei zu beachten:

 - horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
 - vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
 - schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
 - metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
 - Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben
 - Vermeidung der Entstehung von Temporärgewässern während der Bauphase**

Um ein Einwandern von Kreuzkröten in das Baufeld von vornherein zu vermeiden, ist ein Entstehen von temporären Gewässern, wie wassergefüllte Fahrspuren und Pfützen während der Laichzeit der Kreuzkröte (je nach Witterung zwischen Anfang April und Mitte August) zu vermeiden bzw. vorhandene temporäre Gewässer zu beseitigen.

12. Einsichtnahme in Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften

Die für diesen Bebauungsplan herangezogenen Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können beim Fachbereich 61 - Planen, Umwelt, Bauen - Abteilung Städtebauliche Planung der Stadt, Recklinghausen im Technischen Rathause - Westring 51, 45659 Recklinghausen während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

13. Kampfmittel

Nach einer Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) unter dem Kurzaktenzeichen 55-06-214992 wurde auf Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche vorliegt (Indikator 2).

Es liegen jedoch Hinweise auf eine teilweise Bombardierung der beantragten Fläche vor. Daher kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- Absuchen (Oberflächendetektion) der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung durch den KBD-WL.
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVVKpMiBesNRW) - Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung.

Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten oder direkt die Polizei bzw. Feuerwehr zu verständigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

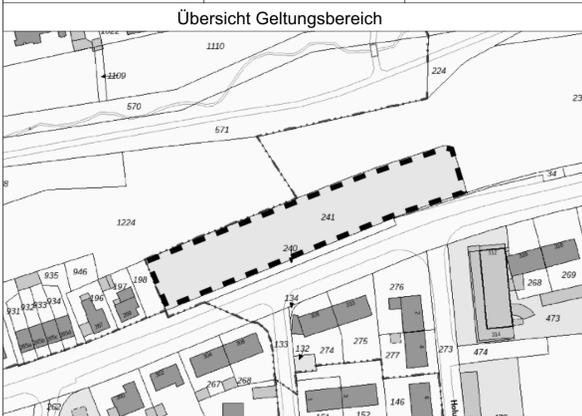
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW.S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist.

Die Planunterlagen in Form der Liegenschaftskarte, ergänzt durch die Stadtgrundkarte/örtliche Aufnahme (Stand: ...)	Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ...	Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am diesen Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.
Recklinghausen, den ...	Recklinghausen, den Bürgermeister i. A.	Recklinghausen, den Bürgermeister
Diplom-Ingenieur Vermessung	Städt. Oberbaurat	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.	Für die städtebauliche Planung Bürgermeister i. A.	Baudezernat III
Recklinghausen, den Bürgermeister		
i. A. Städt. Oberbaurat	Ltd. Städt. Baudirektor	Beigeordneter



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

Bebauungsplan Nr. 318

- Castroper Straße / Südlich Paschgraben -

N	Maßstab	1:500	Vorentwurf
	Bearbeitung		
	Gezeichnet		