



Textlicher Teil

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

1.1 Zulässige Gebäudehöhen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der WR Gebiete auf maximal 12 m über dem Straßeniveau der Sachsenstraße festgesetzt. Das vorhandene Straßeniveau wird durch die Höhe des mit KD "A"(Kanaldeckel) gekennzeichneten Bezugspunktes definiert.

1.2 Zuordnung von Ausgleichsflächen gem. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB

1.2.1 Gem. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass dem als WR II - o Gebiet ausgewiesenen Grundstück Flur 358 / Flurstück 320, auf welchem Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mindestens 1086 qm des außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Teils desselben Flurstückes als Ausgleichsfläche zugeordnet werden.

1.2.2 Gem. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass dem als WR II - o Gebietausgewiesenen Grundstück Flur 358 / Flurstück 322, auf welchem Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, mindestens 937 qm des außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Teils desselben Flurstückes als Ausgleichsfläche zugeordnet werden.

1.3 Pflanz- und Erhaltungsgebote

1.3.1 Einfriedungen

Die der Sachsenstraße zugewandten Gartenbereiche der Grundstücke sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausschließlich mit Hecken aus heimischen Gehölzen einzufrieden.

1.3.2 Vorhandene Hecken und Gehölzstreifen entlang der Sachsenstraße

Auf den Grundstücken sind die Hecken und Gehölzstreifen, welche die Grundstücke gegen die Sachsenstraße abgrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. In ein Erhalt nicht zu gewährleisten, sind die Strukturen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Für notwendige Zufahrten bzw. Zugänge wird gem. § 31 Abs.1 BauGB eine Ausnahme von dem Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt.

2. Hinweise

2.1 Bergbau

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

2.2 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätten in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen.

2.3 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen unterschiedliche Kampfmittelbeeinflussung erkennen, konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind Ihnen nicht zu entnehmen. Die hierfür notwendigen Maßnahmen sind gemäß dem Verursacherprinzip von den (zukünftigen) Grundstückseigentümern durchzuführen und zu tragen. Sie sind im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Fachbereich Ingenieurwesen, Abteilung Tiefbau der Stadt Recklinghausen abzustimmen und gem. den wasserrechtlichen Bestimmungen auszuführen.

2.4 Niederschlagswasser

Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Neubebauung dem Suderwicher Bach zuzuführen. Die hierfür notwendigen Maßnahmen sind gemäß dem Verursacherprinzip von den (zukünftigen) Grundstückseigentümern durchzuführen und zu tragen. Sie sind im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Fachbereich Ingenieurwesen, Abteilung Tiefbau der Stadt Recklinghausen abzustimmen und gem. den wasserrechtlichen Bestimmungen auszuführen.

Die Straßenseitengräben an der Sachsenstraße sind in ihrem Erscheinungsbild und in ihrer Funktion grundsätzlich zu erhalten. Die Durchgängigkeit muss auf Dauer sichergestellt sein. Für neue Zufahrten müssen entsprechende Grabenverrohrungen durchgeführt werden.

2.5 Sicherung des ökologischen Ausgleichs

2.5.1 Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs für den Eingriff auf den mit WR IIo festgesetzten Teil des Grundstückes Flur 358 / Flurstück 320 ist, bevor der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. In dem Vertrag ist festzulegen, dass für die Umsetzung der 1086 qm großen Ausgleichsfläche der Eingriffsverursacher ein von einem Fachgutachter ausgearbeitetes Ausgleichskonzept dem Fachbereich 61/5 - Umweltschutz - vorzulegen und die Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Anpflanzen von gewässerbegleitenden Gehölzen auf den Uferstreifen) mit diesem abzustimmen hat.

2.5.2 Zur Sicherung des ökologischen Ausgleichs für den Eingriff auf den mit WR IIo festgesetzten Teil des Grundstückes Flur 358 / Flurstück 322 sind entsprechende Regelungen in die Grundstückskaufverträge aufzunehmen. Für die Umsetzung der 937 qm großen Ausgleichsfläche hat der Eingriffsverursacher ein von einem Fachgutachter ausgearbeitetes Ausgleichskonzept dem Fachbereich 61/5 - Umweltschutz - vorzulegen und die Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Anlage eines feuchtverträglichen Biotops oder Feuchtwiesens) mit diesem abzustimmen.

2.6 Auszug aus der Gestaltungssatzung vom 26.02.1991 über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Vorgärten und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

2.6.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im gesamten Planbereich sind mit geeigneten Dächern zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Garagen. In den überwiegend bebauten Bereichen sind die Dachformen und Dachneigungen der umgebenden Nachbarbebauung anzupassen.

2.6.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

2.7 Gutachten und Fachbeiträge

Folgender Fachbeitrag ist für den Bebauungsplan erarbeitet worden und kann beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienststunden eingesehen werden:

2.7.1 Stadtökologischer Fachbeitrag, Fachbereich Planen, Umweltschutz und Bauen, FB 61/5, Mai 200 4

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07. 2002 (BGBl. I S.2850)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01. 1990(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs - u. Wohnbaulandgesetz vom 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466) Landesbauordnung Nordrhein-Westf.(BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03. 2000 (GV.NRW.S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW.S.439)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hinweis:
Satzungen im Sinne von §7 Gemeindeordnung (GO NW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten !

Die Plangrundlage - Stadtgrundkarte Maßstab 1:1000 - mit dem Stand vom 09.07.2004 entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV.	Die planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 der PlanzV.	Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt.	Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2004 bis 30.08.2004 einschließlich.
Recklinghausen, den 12.07.2004 Der Bürgermeister i.A.	Recklinghausen, den 12.07.2004 Der Bürgermeister i.A.	Recklinghausen, den 31.08.2004 Der Bürgermeister i.A.	Recklinghausen, den 31.08.2004 Der Bürgermeister i.A.
Stadt. Vermessungsämter	Stadt. Oberbauamt	Stadt. Oberbauamt	Stadt. Oberbauamt
Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 13.12.2004 diesen Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 41 vom 29.12.2004 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Einhalten der Genehmigung bekanntgemacht worden.	Für die städtebauliche Planung: Der Bürgermeister i.A.	Baudezernat IV
Recklinghausen, den 15.12.2004 Der Bürgermeister	Recklinghausen, den 30.12.2004 Der Bürgermeister i.A.		
Pantförder	Stadt. Oberbauamt	Stadt. Baudirektor	Technischer Beigeordneter

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

WR Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise

o offene

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

Privat - Streuobstwiese

Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,

Fläche für die Wasserwirtschaft

Linien und Grenzen

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

gepl. Flurstücksgrenze

Planbestimmende Maße

Verlängerungen

Maße

5,8 Breiten

Bestandsangaben

Öffentliche Gebäude, Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude, Industriegebäude

"A" Kanaldeckelhöhen i.H. über NN

Nachrichtliche Übernahme

Wasserfläche

Stadt Recklinghausen Bebauungsplan Nr. 134

Teilplan 2 - Suderwich / Alter Dorfkern -
5. Änderung
- Nordseite Sachsenstraße -

für einen Bereich zwischen einer Linie in Verlängerung der Straße Am Mühlenteich in nördlicher Richtung, eine Linie ca. 70 m nördlich der Sachsenstraße, eine Linie in Verlängerung der Ehlingstraße in östlicher Richtung und Sachsenstraße

Maßstab 1 : 1000