

Textlicher Teil

1. Festsetzungen gem. § 9 BBauG und § 2 Abs. 8 BBauG i. V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass zulässige Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

1.2 Unzulässigkeit der Nutzung im WA-Gebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

1.3 Fläche für Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BBauG wird eine Versorgungsfläche - Umformerstation - auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltungsgebäude - festgesetzt. Lage und Größe der Umformerstation werden in Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Versorgungsträger festgelegt.

1.4 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

1.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG wird für alle geplanten Gebäude bzw. bei Umbaumaßnahmen innerhalb des vorhandenen Baubestandes festgesetzt, dass an allen äußeren Öffnungen von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muss mindestens der im Plan ausgewiesenen Schallschutzklasse (SSK) entsprechen. Äußere Öffnungen von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen, die einer mit SSK 3 gekennzeichneten Baugrenze zugewandt sind, müssen mit entsprechenden Schallschutzfenstern versehen werden.

1.4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG wird festgesetzt, dass an der durch Mauer- signatur TTTTTTTTTT ausgewiesenen Stelle eine Lärmschutzwand von mindestens 2,00 m Höhe (maßgebend ist das Niveau der Emissionsquelle) zu errichten ist.

1.5 Geh- und Fahrrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG wird ein 3,50 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises (Flurstücke Nr. 527, 528 und 529, Flur 338) festgesetzt.

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BBauG

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Abbaueinwirkungen des Bergbaus zu rechnen. Wegen notwendiger Sicherungsmaßnahmen ist zu Bauvorhaben die Stellungnahme des Bergbautreibenden einzuholen.

3. Hinweise

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 22.12.2010 ist zu beachten.

Richtfunkverbindung

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindungstrasse der Deutschen Bundespost.

Freiflächengestaltung

Bei Neu-, Umbau bzw. Renovierung von Stellplatzanlagen, Garagenzufahrten und Gehwegen sollte wasserdurchlässiges Material verwendet werden.

Altablagerungen

Von vorhandenen Altablagerungen außerhalb des Planbereiches ist der Grundwasserstrom in das Plangebiet gerichtet, wird bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Aushubmaterial angetroffen, ist das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Herten umgehend zu verständigen.