

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 175 - Teilplan 1

1. Festsetzungen gem. S 9 BBauG und S 2 Abs. 8 BBauG I.V. m. BauNVO

1.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Für alle Gebäude im gesamten Planbereich müssen Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden.

Gemäß S 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG wird festgesetzt, daß bei Neu- und Umbauten von Gebäuden an allen äußeren Öffnungen von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muss mindestens der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Soweit der Bebauungsplan Ga/St. Bereiche ausweist, sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nur hier zulässig.

1.3 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche

Gem. § 9 Abs. 2 BBauG wird für die Garagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt, dass der Fertigfußboden mindestens 1,30 m unterhalb der Geländeoberfläche liegt.

2. Festsetzungen gem. S 81 Abs. 4 BauONW

2.1 Dachgestaltung

a) Die Gebäude im allgemeinen - und reinen Wohngebiet sind mit geneigten Dächern zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Garagen.

b) Die Dachneigungen und die Dachformen bei Neubauten sind in überwiegend bebauten Bereichen der Nachbarschaft anzugleichen.

c) Soweit der Plan Gradzahlen, z. B. 38°, in überbaubaren Grundstücksflächen ausweist, müssen die Gebäude mit entsprechend geneigten Dächern versehen werden.

d) Abweichende Dachneigungen und Dachformen können ausnahmsweise bei zusammenhängenden Hausgruppen bzw. Reihenhäusern zugelassen werden, wenn alle beteiligten Grundstückseigentümer einem einheitlichen Gestaltungsvorschlag zustimmen.

e) Bei allen Gebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

f) Drempele sind bei Gebäuden bis 38° Dachneigung bis max. 0,45 m Höhe (einschließlich Pfette), gerechnet ab OK Rohdecke, zulässig. Bei Dachneigungen über 38° sind Drempele unzulässig.

2.2 Vollgeschosse im Dachgeschoß

In den WA- bzw. WR-Bereichen mit den Festsetzungen III (II + I DG) und II (I + I DG) sind die Gebäude so zu gestalten, dass jeweils das oberste mögliche Vollgeschosß als Dachgeschoß ausgebildet wird.

2.3 Doppelhäuser - Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Höhen der Sockel- und Traufenausbildungen einander anzupassen.

3. Kennzeichnung gem. S 9 Abs. 5 BbauG

3.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden geht unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

4. Hinweise

4.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses 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 Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

4.2 Baumschutzsatzung

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

4.3 Richtfunktrasse

Im Bebauungsplanbereich verläuft der Richtfunk "Kusenhorst-Koepchenwerk".