Hinweis :
Baubeschränkung für Bauwerkshöhen im Bereich des Verkehrslandeplatzes Klasse 2
Hindernisbegrenzungslinie Zone 2

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195
- Josef - Wulff - Straße -
Maßstab 1 : 10 000

WA IV g
GRZ 0,4
GFZ 1,0
siehe textl. Teil

WA Io
GRZ 0,4
GFZ 0,6

WR IIo
GRZ 0,4
GFZ 0,8

WR Io
GRZ 0,4
GFZ 0,8

WR IIo
GRZ 0,4
GFZ 0,5

Grünfläche
privat
Naturwiese

Grünfläche
privat
Gehölzpflanzung
mit Kraütsaum

Grünfläche
öffentlich
Parkanlage

Wald

Fläche für die Landwirtschaft

Verbandsgrünfläche Nr. 133

Zeppelinstraße
Zeppelinplatz
Beisinger Weg
Josef- Wulff- Straße
Fraunhoferstraße
Eduard-Pape-Straße
Cäcilienhöhe
Köpenikestraße
Sternwarte
Meridianhaus
Städt. Gärtnerei
Bunsenstraße
Paul-Schürholt-Straße
Henholtzstraße
Karl-Friedrich-Gauß-Straße
Ohmstraße
Wendt-Abbe-Weg

Flur 228
Flur 237
Flur 322
Flur 331

Textlicher Teil

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO und BNatSchG

1.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

1.1.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem mit ▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Bereich eine Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von mindestens 7,75 m über den innerhalb der Zeppelinstraße ausgewiesenen Bezugshöhen als aktive Schallschutzmaßnahme errichtet werden muß.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Detailplanung der Lärmschutzmaßnahmen mit dem Westfälischen Straßenbauamt Bochum abzustimmen.

1.1.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Tabelle eingebaut werden müssen:

Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen
für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen
- Straßenverkehrslärm -

Lärmpegel-bereich (LPB)	Dimensionierung: resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile nach DIN 4109		Schallschutzklassen von Fenstern nach VDI 2719	
	erf. R'w,res (dB) Wohnungen	erf. R'w,res (dB) Büroräume	R'w,res (dB) Wohnungen	R'w,res (dB) Büroräume
III	35	30	2	2
IV	40	35	3	2

1.2 Altlasten

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird für den mit AV gekennzeichneten Bereich festgesetzt, daß vor dem Beginn von Aushubarbeiten gutachterlich begleitet und dokumentiert werden müssen und bewertete Böden in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen sind. Eine entsprechende Auflage ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird für den mit AV gekennzeichneten Bereich festgesetzt, daß nicht überbaute, unbefestigte oder mit dem Lärmschutzwall überschüttete Flächen mit nachweislich unbelasteten Böden in einer Mächtigkeitsgröße von 40 cm zu überdecken sind. Alternativ kann in entsprechender Mächtigkeit ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

1.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.3.1 Einzelzuordnung der AE-Flächen

Die gem. § 8 a BNatSchG festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen (AE 1 und 2) werden folgendermaßen zugeordnet:

WA IVg - Gebiet: AE-Maßnahme Nr. 1

WR I - und WR I - Gebiete: AE-Maßnahme Nr. 2

1.3.2 Pflanzgebote innerhalb der AE-Flächen 1 und 2

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Vorgaben der Maßnahmenblätter des Garten- und Friedhofamtes der Stadt Recklinghausen (siehe Anlage zur Begründung) durchzuführen und zu erhalten sind.

1.3.3 Pflanzgebote innerhalb des WA IVg - Gebietes

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des WA IVg - Gebietes gemäß Grünordnungsplan und Kompensationsplan (siehe Anlage zur Begründung) durchzuführen und zu erhalten sind.

1.3.4 Pflanzgebote innerhalb des WR I - IV - Gebietes

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß die Flächen oberhalb der "Garagen unterhalb der Geländeoberfläche" mit mindestens 0,5 m starkem kultiviertem Substrat aufzufüllen, mit Intensivrasen und mit heimischen Gehölzen (Liste siehe Anlage zur Begründung), mindestens einem Viertel der Fläche, zu bepflanzen und zu erhalten sind.

1.3.5 Pflanzgebote auf dem Lärmschutzwall

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf dem Lärmschutzwall ein mindestens 3 m breiter Streifen mit heimischen Gehölzen und mindestens 8 Bäumen (Liste siehe Anlage zur Begründung) anzupflanzen und zu erhalten sind.

1.3.6 Pflanzgebot innerhalb der Verkehrsfläche im Bereich der WR - - Gebiete

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der Verkehrsfläche mindestens 12 Bäume anzupflanzen und zu erhalten sind.

1.3.7 Städtebaulicher Vertrag

Gem. § 6 Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) wird festgesetzt, daß ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Eigentümern der WR - - und WR - - Gebiete und der Grünfläche - öffentlich - Parkanlage - AE Nr. 2 zwecks Sicherstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu Gunsten der WR - - und WR - - Gebiete abzuschließen ist. Hierbei sind die Vorgaben der Maßnahmenblätter, die Anlage der Begründung sind, als Bestandteil des Vertrages zu berücksichtigen.

1.4 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im Einzelfall das Dachgeschoß bei Einhaltung der Nutzungsziffern (GRZ und GFZ) als Vollgeschoß zugelassen werden kann.

1.5 Ausnahmen und Befreiungen - Fläche für die Landwirtschaft

Gem. § 31 BauGB wird festgesetzt, daß auf der Fläche für die Landwirtschaft (Hofstelle) außer landwirtschaftlichen Nutzungen und baulichen Anlagen auch eine Verkaufsstelle für landwirtschaftliche Produkte zulässig ist.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 10 wird für die mit XXXXX gekennzeichneten Flächen festgesetzt, daß diese Bereiche von der Bebauung freizuhalten sind. Sie dienen der Bewegungsfreiheit des Verkehrs bzw. der Feuerwehr. Eine nicht hochwachsende Bepflanzung ist zulässig.

1.7 Unzulässigkeit von Ausnahmen

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem mit ▭ gekennzeichneten Bereich Nebenanlagen unzulässig sind.

2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbauwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich des untertägigen Abbaues. Vor Beginn der Einzelplanung ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden (Scherben, Werkzeuge, Knochen) sowie ungewöhnlich starker Ansammlung natürlicher Steine (Findlinge) zu rechnen. Gem. § 15 Denkmalschutzgesetz NW sind Funde und Befunde, d. h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit anzeigt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unveränderten Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

3.2 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 3.8.1996 ist zu beachten.

3.3 Grundwassernutzung

Sofern Grundwasser als Trink- oder Brauchwasser verwendet werden soll, ist dessen Qualität in Abstimmung mit dem Oberkreisdirektor Recklinghausen vor Verwendung auf seine Eignung zu untersuchen.

3.4 Niederschlagswasser

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation darf nur gedrosselt erfolgen. Die technische Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Tiefbauamt der Stadt Recklinghausen abzustimmen.

3.5 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Kampfmitteleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuchung ist nicht erforderlich. Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte allerdings Vorsicht geboten sein, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.6 Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Bebauungsplan erarbeitet worden und können beim Fachbereich Planung, Umweltschutz, Bauordnung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

3.6.1 Ökologischer Fachbeitrag vom Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Essen von Januar 1993 mit Ergänzungsbericht von Juli 1993

3.6.2 Grünordnungs- und Kompensationsplan für Rentaco Baumanagement "Wohnpark am Stadtgarten" von Landschaft und Siedlung, Recklinghausen.

3.6.3 Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben "Wohnpark am Stadtgarten" Josef-Wulff-Straße in Recklinghausen von Akustikberatung Peutz GmbH, Düsseldorf vom 15.11.1994 mit ergänzender Stellungnahme des Fachamtes Verkehrsplanung beim Fachbereich Planung, Umweltschutz und Bauordnung vom 19.März 1996 und 06.Februar 1997.

3.6.4 Grundbautechnische und hydrogeologische Untersuchung des geotechnischen Büros Dr. Paul Bulenweg, Waltrop vom 06. Juli 1993.

Die Planunterlage sowie die Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der §§ I und 2 der Planzeichenverordnung.
Recklinghausen, den 10. 4. 1997
Der Stadtdirektor
I.A.
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuches bei der Aufstellung des Planes beteiligt.
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde gemäß § 3 (I) des Baugesetzbuches durchgeführt.
Recklinghausen, den 10. 4. 1997
Der Stadtdirektor
I.A.
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt vom 17. 3. 1997
in der Zeit vom 24. 4. 1997 bis 26. 5. 1997
öffentlich ausgelegen.
Recklinghausen, den 28. 5. 1997
Der Stadtdirektor
I.A.
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am 26. 1. 1998 als Satzung beschlossen worden.
Recklinghausen, den 12. 2. 1998
Der Bürgermeister

Die Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB erstellt. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluß des Rates im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 35 vom 01. 10. 1998 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Plan in Kraft.
Recklinghausen, den 05. 10. 1998
I.A.
Städt. Baurätin

Für die städtebauliche Planung:
Der Stadtdirektor
Planungsamt I.A. Tiefbauamt I.A.
Leiter des Planungsamtes Städt. Baudirektor
Baudezernat I.V.
Erster Beigeordneter

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise
- o offene
- g geschlossene

Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigte Bereiche, Rad - und Fußweg
- Bereiche ohne Anschluß an die Verkehrsflächen

Grünflächen
- Parkanlage, Fettwiese, Lehrbienenstand

Land- und Forstwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

Pflanz- und Erhaltungsgebot
- vorhandene Bäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)
- Bäume und Sträucher sind anzupflanzen und zu erhalten (§9 Abs.1 Ziff.25a und 25b BauGB)
- vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen
- Einfahrt (Zu-und Ausfahrt) zu den Garagen unterhalb der Geländeoberfläche nur hier zulässig

- Garagen unterhalb der Geländeoberfläche
- Flächen für Aufschüttungen
- s. textl. Teil

Linien und Grenzen
- Straßenbegrenzungslinie und Abgrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planbestimmende Maße
- Verlängerungen
- 6,0 Maße
- 5,8 Breiten
- Zugehörigkeitszeichen

Bestandsangaben
- Wohngebäude, Öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Industriegebäude

Sonstige Angaben
- Abgrenzung der Verbandsgrünflächen
- Alltastenverdachtsflächen
- LPB IV Lärmpegelbereich s. textl. Teil
- AE 5 Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmenflächen
- HP Höhenbezugspunkt, = 108,29 Höhe über NN s. textl. Teil
- xxxxxxxxxx s. textl. Teil

Zeichengrundlage
Planzeichenverordnung (Planz V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 BGBl. (1991 I S. 58).
Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein – Westfalen vom 1.8.1990.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB – MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622).
Wohnungsbau – Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.5.1990 (BGBl. I S. 926). *
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127). *
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889). *
Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert am 24.11.1992 (GV NW S. 467).
* zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs – und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

STADT RECKLINGHAUSEN
Bebauungsplan Nr. 195
Josef-Wulff-Straße für einen Bereich zwischen Zeppelinstraße, Beisinger Weg, Fraunhofer Straße, Eduard - Pape - Straße und Cäcilienhöhe

Maßstab 1 : 1000