

Bebauungsplan Nr. 198 - Pappelallee - 1. Änderung und Erweiterung

Textlicher Teil

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

1.1 Zulässigkeit der Nutzung im WR-Gebiet

Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO wird für das mit „K“ gekennzeichnete WR-Gebiet festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig sind.

1.2 Pflanzgebote

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen, der die Garagen- und Stellplatzanlagen und Mülltonnenplätze umgibt, Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten sind, soweit nicht andere Gebäudewände direkt anschließen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, daß die Höhe aller baulichen Anlagen einschließlich der Dachaufbauten innerhalb des Schutzstreifens der elektrischen Hochspannungsleitung (380 KV) 14 m über dem mit „KD“ gekennzeichneten Kanaldeckel nicht überschreiten darf.

1.4 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Im gesamten Bebauungsplanbereich müssen für alle geplanten Gebäude bzw. bei Umbau oder Neubau innerhalb des vorhandenen Baubestandes Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird für die genannten Vorhaben festgesetzt, daß an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorgesehen werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muß mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

1.5 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird für die WR I - Gebiete festgesetzt, daß das Dachgeschoß bei Einhaltung der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Vollgeschoß zulässig ist.

1.6 Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB wird festgesetzt, daß die Ausgleichsmaßnahme „AM“ dem schraffierten Bereich zugeordnet ist (Sammelzuordnung).

2. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW

2.1 Dachgestaltung

- 2.1.1 Die Wohngebäude sind mit geneigten Dächern entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Gradzahlen (30° - 45°) zu versehen.
- 2.1.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung und die Dachform einander anzupassen.
- 2.1.3 Bei allen Gebäuden sind Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

3. Hinweise

3.1 Geruchsbelästigung

Im gesamten Bereich sind Geruchsbelästigungen durch den Vorfluter Bärenbach und die Emscher möglich.

3.2 Schutzstreifen 380 KV-Leitung

Vor Erteilung der Baugenehmigung im Schutzstreifenbereich der elektrischen Hochspannungsleitung (380 KV) ist zwischen den Grundeigentümern bzw. Bauherren und der VEW eine Vereinbarung abzuschließen.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der 380 - KV – Freileitungen, insbesondere Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzmaßnahmen sind mit der VEW Energie abzustimmen.

3.3 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. 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 o.g. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

3.4 Baumschutzsatzung

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

3.5 Altlasten

Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist folgende Nebenbestimmung zu berücksichtigen:

Vor Verwendung des Grundwassers zum Zwecke der Trinkwasserversorgung oder als Brauchwasser für die Bewässerung von Nutzpflanzen ist dessen Qualität und Eignung zu untersuchen.

3.6 Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a Landeswassergesetz

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation anzubinden; ausgenommen hiervon ist das WR-lo-Gebiet südlich der Marienstraße und nördlich der Ronshauser Straße. Für diesen Bereich ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist über die Kanalisation abzuleiten.

3.7 Gutachten

- 3.7.1 Erstbewertungen, Büro Dr. Wöstmann und Zentgraf, Lünen 1992
- 3.7.2 Gefährdungsabschätzungen, Büro Dr. Hoffmann GmbH, Essen 1995
- 3.7.3 Städtökologischer Fachbeitrag, Büro Pridik & Freese GBR, Marl 1998
- 3.7.4 Versickerungsgutachten, Büro Dr. Ing. H. Düllmann, Herne 1998

Die Gutachten liegen bei der Stadt Recklinghausen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen zur Einsichtnahme vor.