

Textlicher-Teil

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

1.1 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

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

1.2 Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Altlasten)

Gem. § 9 Abs. I Ziff. 24 BauGB wird festgesetzt, daß die gesamten Erd- und Aushubarbeiten gutachterlich zu begleiten sind.

Belastete Bodenpartien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Behandlung zuzuführen.

1.3 Pflanz- und Erhaltungsgebote

Gem. § 9 Abs. I Ziff. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, daß alle Flachdächer innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes mit Mutterboden bzw. kulturfähigem Substrat anzufüllen und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern extensiv zu bepflanzen und zu erhalten sind.

1.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die Zuweisung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (AE I - AE 3) einschließlich der Pflanzgebote im Verkehrsraum für die mit "A" und "B" gekennzeichneten Bereiche als Sammelzuordnung festgesetzt.

1.5 Städtebauliche Verträge

Gem. § 6 Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) wird festgesetzt, daß städtebauliche Verträge zwischen den Vorhabenträgern der im Plan mit "A", "B" und "C" bezeichneten Flächen und der Stadt Recklinghausen zwecks Sicherstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzuschließen sind. Hierbei sind die Vorgaben der jeweiligen ökologischen Fachbeiträge als Bestandteil der Verträge zu berücksichtigen.

2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW

2.1 Dachgestaltung

Für die Wohngebäude sind grundsätzlich nur Satteldächer (SD) zulässig. Soweit der Plan Gradzahlen, z. B. 40°, ausweist, müssen die Gebäude mit entsprechend geneigten Dächern versehen werden.

Die Dächer sowie deren Aufbauten sind bei Doppelhäusern in Material und Farbe einander anzupassen.

Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind max. bis zu 3/5 der Traufenlänge, gemessen von den Giebelwänden bzw. von den Haustrennwänden, zulässig. Das gilt auch für Erker, Vorbauten und Nebengiebel. Sie müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Gestaltung der darunterliegenden Fassade (Fenster, Wandflächen u. a.) bezogen sein. Der Anteil an geschlossener

Wandfläche bei Dachgauben darf nicht mehr als die Hälfte der Gaubenbreite betragen. Dachaufbauten/Dacheinschnitte müssen so angeordnet werden, daß die Dachhaut den Dachaufbau unmittelbar unterhalb der Fensterbank bzw. Brüstung anschneidet.

Dachaufbauten müssen untereinander bzw. zur freien Giebelwand hin einen Abstand von mind. 1,25 m einhalten. Bei Doppelhäusern ist die Errichtung von Dachaufbauten an der Gebäudetrennwand zulässig.

Die Eindeckung der Dachaufbauten ist in Material und Farbe dem Hauptdach, die senkrechten Außenflächen der Dachfläche oder der Gebäudeaußenwand anzupassen. Eine Eindeckung bzw. Verkleidung mit Holz, Kupfer, Zink oder anderen Blechen mit Stehpalz ist ebenfalls zulässig.

Drempel (Kniestöcke) sind zulässig:

Bei einer Gebäudetiefe bis 12m max. 70 cm Höhe

Bei einer Gebäudetiefe über 12 m max. 45 cm Höhe

Der Drempel wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis zu Oberkante der Fußfette.

3. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 2 BauGB

3.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

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

4. Hinweise

4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bereich "C"

Siehe hierzu Seite 9 der Begründung

4.2 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.

4.3 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuchung ist vor den Baumaßnahmen durchzuführen und diese zuständigkeitshalber der Bezirksregierung Münster - Staatl. Kampfmittelräumdienst -, Domplatz 1-3, 48128 Münster, mitzuteilen.

4.4 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schütze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 3.6.1986 ist zu beachten.

4.5 Gutachten

Folgende Gutachten sind für den Bebauungsplan erarbeitet worden und können beim Planungsamt oder beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

- Vollzug der Eingriffsregelung - Maßnahmen - vom Büro Landschaft und Siedlung GbR, Recklinghausen von Juli 1996
- Gutachten für die Versickerungsfähigkeit des Bodens vom Grundbaulaboratorium Bochum, Ing.-GmbH Riedel-Odendahl in Bochum vom 14.03.1996
- Erkundung der Altlasten - Situation im Bereich des Bauvorhabens Sandweg/Auf dem Berge in Recklinghausen-Hochlar von UCON Umweltconsulting GmbH in Bochum von April 1996
- Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben Sandweg/Auf dem Berge vom Grundbaulaboratorium Bochum, Ing.-GmbH Riedel-Odendahl in Bochum von März 1996