



**Textlicher Teil**  
 zum Bebauungsplan Nr. 255 – Maybacher Heide – 1. Änderung – vereinfachtes Verfahren  
 Hinweis:  
 Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 255 – Maybacher Heide – sind zu beachten!

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
 Höhe baulicher Anlagen  
 2.1 Reines Wohngebiet / Allgemeines Wohngebiet  
 2.1.1 In dem mit WR1 und WA1 gekennzeichneten Wohngebieten wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit H = max. 11,00 m und als Mindestmaß mit H = min. 6,00 m festgesetzt.  
 In dem mit WR2 gekennzeichneten reinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit H = max. 8,50 m und als Mindestmaß mit H = min. 3,50 m festgesetzt.  
 In dem mit WA2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit H = max. 11,00 m festgesetzt.  
 Von der Festsetzung der Mindestmaße sind Anlagen i.S. von § 12 BauNVO und § 14 BauNVO ausgenommen.  
 Gem. § 10 Abs. 1 BauNVO gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radweg) in ihrer Achse, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet ist, gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückseite (bei Eckgrundstücken Hauptzugangsseite). Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.

**3. Ausschluss von Garagen und Stellplätzen**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) BauNVO)  
 3.1 In den durch Schraffur gekennzeichneten Bereichen der WR1-Gebiete sowie der WA1-, WA3- und WA4-Gebiete sind Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO unzulässig.  
 3.2 In den mit WR2 sowie WA2 gekennzeichneten reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.  
 3.3 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in dem mit WR2 sowie WA2 gekennzeichneten reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise auf Grundstücken, die von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden, die notwendigen Stellplätze und Garagen i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO in maximal einer Vorgartenfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4. Flächen für Nebenanlagen**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)  
 4.1 In den durch Schraffur gekennzeichneten Bereichen der WR1-Gebiete sowie der WA1-, WA3- und WA4-Gebiete sind Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.  
 4.2 In dem mit WR2 sowie WA2 gekennzeichneten reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der der Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereich vor Hauptzugangsseite) unzulässig.

**10. Abweichende Bauweise** (gem. § 22(4) BauNVO)  
 In den WA1-Gebieten mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise „a“ sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

**11. Überschreitung von Baugrenzen**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) Satz 3 und § 23 (5) BauNVO)  
 11.1 In dem mit WA2\* gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Erker und Balkone als untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen die nördliche Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten dürfen.  
 11.2 In allen WR- und WA-Gebieten ist für Erker und Balkone ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe auf einer Breite von max. einem Drittel der Länge der Gebäudeaufwand zulässig.

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)  
 Baubekanntmachungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 486)  
 Landesbauordnung Nordrhein-Westfal. (BauO NRW) in der Neufassung vom 1.3.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)  
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

**Hinweis:**  
 Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten!

**Zeichenerklärung**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete	<b>7. Sonstige Festsetzungen</b> Flächen für Nutzungseinschränkungen (s. text. Teil) Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Versorgungsanlagen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten einer abgestützten Personenerleise
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> 0,4 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse zwingend	<b>8. Kennzeichen</b> Umgrenzung der Flächen, deren Böden einheitlich mit umweltschonenden Stoffen belastet sind Lärmvermeidbarer Bereich
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> Offene Bauweise Abweichende Bauweise s. text. Teil Nr.10 Baugrenze Straßenverkehrsflächen	<b>9. Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugärten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugartens
<b>4. Verkehrsflächen</b> Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	<b>10. Bestandsdarstellungen und Hinweise</b> Vorhandene Flurstücksgrenze Vorhandene Flurstücksummer Vorhandene Gebäude Vorhandene Säule Oberhalb festiger Erdbauwerke liegende in Meter über NN Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
<b>5. Flächen für Versorgungsanlagen</b> Versorgungsfläche Elektrostat. Versorgungsfläche Wasserstat.	
<b>6. Grünflächen - öffentlich -</b> Parkanlage Spielplatz Fläche anpflanzen (Vorgeschlagener Bestand für Bäume/Büschel, gemäss Pflanzung nach Durchführung)	

Diese Änderung - vereinfachtes Verfahren - lag gem. § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2008 bis 13.11.2008 einschließlich öffentlich aus.  
 Recklinghausen, den 17.11.2008  
 Bürgermeister  
 I.A.

Diese Änderung - vereinfachtes Verfahren - lag gemäß § 10 Abs.1 i.V.m. § 13 BauGB durch den Rat der Stadt Recklinghausen am 15.12.2008 als Satzung beschlossen worden.  
 Recklinghausen, den 17.12.2008  
 Bürgermeister  
 I.A.

Diese Änderung - vereinfachtes Verfahren - lag gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr.38 vom 18.12.2008 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Änderung - vereinfachtes Verfahren - in Kraft.  
 Recklinghausen, den 22.12.2008  
 Bürgermeister  
 I.A.

**Stadt Recklinghausen**  
**Bebauungsplan Nr. 255**  
**- Maybacher Heide -**  
**- 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren -**  
**gemäß §13 Baugesetzbuch**

**- 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren -**  
 gemäß §13 Baugesetzbuch

**Die rot gekennzeichneten Änderungen gehören zum Satzungsbeschluss vom 15.12.2008**  
 Bürgermeister  
 Pantförder

**Recklinghausen, den 17.11.2008**  
 Bürgermeister  
 I.A.

**Recklinghausen, den 17.12.2008**  
 Bürgermeister  
 I.A.

**Recklinghausen, den 22.12.2008**  
 Bürgermeister  
 I.A.

**Afferbach**      **Pantförder**      **Afferbach**

**Datum** Dec 08  
**Maßstab** 1 : 1000  
**Bearb.** M. Brunstak  
**Gez.** A. Höflicher  
**Stund** Satzungsbeschluss