Textlicher Teil

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

1.1 Zulässigkeit der Nutzung im WR_1-Gebiet

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig sind.

1.2 Unzulässigkeit der Nutzung in den WR_2 – WR_5 Gebieten

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

1.3 Unzulässigkeit der Nutzung in WA Gebieten

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

1.4 Zulässige Gebäudehöhe

1.4.1 $WR_{1,}$ WA1 und WA2 - Gebiete

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 12 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Gradientenhöhen der Erschließungsstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Gradientenachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.4.2 WR_1 und WA_1 - Gebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird eine Mindesthöhe baulicher Anlagen von 5,5 m festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Als untere Bezugshöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Gradientenhöhen der Erschließungsstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Gradientenachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.4.3 WR_2 – Gebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 12 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen der Bockholter Straße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Kanalachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.4.4 WR_3 – WR_5Gebiete

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 8,50 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Gradientenhöhen der Erschließungsstraße. Maßgeblich für die Ermittlung der Bezugshöhe ist die bis zur Gradientenachse verlängerte Mittelachse des Gebäudes.

1.5 Ausnahmen für Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Klimafassaden, Glashäuser und Wintergärten), die Baugrenzen um max. 2,0 m überschreiten dürfen. Jedoch sind 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Bei Treppenhäusern, Erkern und Windfängen wird ein Vortreten vor die Baugrenze bis zu 1,0 m zugelassen. Balkone dürfen die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.

1.6 Unzulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird für die reinen Wohngebiete festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung mit ST/GA gekennzeichneten Bereiche, wobei zwischen den baulichen Anlagen und der Straßenbegrenzungslinie ein mindestens 1 m breiter Streifen frei zu halten und zu bepflanzen ist.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) innerhalb eines Bereiches von 2,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die in Kombination mit den baulichen Anlagen i. S. von § 12 BauNVO errichtet werden. Hier finden die Vorschriften unter Ziff. 1.6 des textlichen Teiles Anwendung.

1.8 Ausgleichsmaßnahmen - Sammelzuordnung

Gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB wird festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen “A (G1)“, “A (G2)“, “A (G3)“ und “A (G4)“ sowie die außerhalb des Planbereiches befindlichen Ausgleichsmaßnahmen K1 und K2 (auf den Grundstücken Gemarkung Recklinghausen, Flur 327, Flurstücke 99 und 100 und Gemarkung Herten, Flur 40, Flurstücke 49 und 50) den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet werden und gemäß dem ökologischen Fachbeitrag durchzuführen und zu erhalten sind (Sammelzuordnung).

1.9 Pflanz- und Erhaltungsgebote

1.9.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote für die mit ST/GA gekennzeichneten Bereiche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung mit ST/GA gekennzeichneten Bereiche zwischen den baulichen Anlagen i. S. von § 12 BauNVO und der Straßenbegrenzungslinie ein mindestens 1 m breiter Streifen mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und zu erhalten ist.

1.9.2 Pflanz- und Erhaltungsgebote für das WA_1- und WA_2-Gebiet

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass an der südöstlichen Plangebietsgrenze auf dem Grundstück des WA_1- und WA_2-Gebietes eine 3 - reihige, 4 m breite Hecke aus heimischen Straucharten anzupflanzen und zu erhalten ist.

1.10 Lärmschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird festgesetzt, dass alle Nord- Ost- und Südfassaden sowie Dächer der Gebäude, die zur Bockholter Straße hin ausgerichtet und für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, mindestens die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Bauschalldämm-Maße nach DIN 4109 sowie die Schallschutzklasse gem. VDI-Richtlinie 2719 aufweisen müssen. Zusätzlich müssen die Aufenthaltsräume in den Fassadenbereichen I+II und die Schlafräume in den Fassadenbereichen III–V mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Gebäude / Fassaden	erf. Schall-dämm-Maß der Fassaden	erf. Schall-dämm-Maß der Fenster	erf. Schall-schutz-klasse der Fenster
Fassaden zur Bockholter Straße Fassadenbereich **I**	50	45-49	5
Ostfassaden zur Bockholter Straße Fassadenbereich **II**	45	40-44	4
Nord- und Südfassaden Nähe Bockholter Straße Fassadenbereich **III**	45	40-44	4
Fassadenbereich **IV**	40	35-39	3
Fassadenbereich **V**	35	30-34	2

Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach DIN 4109 und VDI 2719 bei Krankenhaus- und Sanatoriennutzung

Gebäude / Fassaden	erf. Schall-dämm-Maß der Fassaden	erf. Schall-dämm-Maß der Fenster	erf. Schall-schutz-klasse der Fenster
Fassaden zur Bockholter Straße Fassadenbereich **I**	45	40-44	4
Ostfassaden zur Bockholter Straße Fassadenbereich **II**	40	35-39	3
Nord- und Südfassaden Nähe Bockholter Straße Fassadenbereich **III**	40	35-39	3
Fassadenbereich **IV**	35	30-34	2
Fassadenbereich **V**	30	25-29	1

Anforderungen an den Schallschutz und Bestimmung des erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maßes sowie der Schallschutzklasse nach VDI 2719 bei Wohnnutzung

2. Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Das Plangebiet wird durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBergG) mit der Deutsche Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

3 Hinweise

3.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.2 Bodenschutz

Bei allen Erdarbeiten ist auf Auffüllungen mit bodenfremden Bestandteilen zu achten (ungewöhnliche Bodenverfärbungen). Treten solche in Erscheinung, ist mit der "Unteren Bodenschutzbehörde" bei der Kreisverwaltung Recklinghausen die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

3.3 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmitteleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist zu empfehlen. Bevor bodeneingreifende Maßnahmen begonnen werden, ist Kontakt mit dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst bzw. dem zuständigen Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr der Stadt Recklinghausen aufzunehmen.

3.4 Fläche mit besonderen Anforderungen an den Lärmschutz

Die durch eine Schraffur gekennzeichneten Flächen liegen im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemissionen der Bockholter Straße. Innerhalb dieser Bereiche kann die Wohnnutzung erst realisiert werden, wenn die geschlossene Riegelbebauung entlang der Bockholter Straße errichtet ist.

3.5 Gutachten und Fachbeiträge

- Dr. F. Albrecht: Hydrogeologische Erkundung zur Bewertung der Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser, März 2003
- Dr. Meinecke + Schmidt Partnergesellschaft, Herten-Westerholt: Bebauungsplan 258 „Der Hohbrink" Recklinghausen-Hochlar – Versickerungs- und Altlastenuntersuchung, Dezember 2004
- Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik Arno Flörke, Haltern: Schallschutzgutachten für den Bebauungsplan „Hochlar – Der Hohbrink" in Recklinghausen, 28.02.2005

- Ingenieurbüro Spitzbarth & Oertel GmbH, Marl: Bebauungsplan 258 „Der Hohbrink“ Recklinghausen-Hochlar – Fachbeitrag „Entwässerung“, 28.02.2005
- Ingenieurbüro Spitzbarth & Oertel GmbH, Marl: Bebauungsplan 258 „Der Hohbrink“ Recklinghausen-Hochlar – Fachbeitrag „Verkehr“, 28.02.2005
- Landschaft und Siedlung GbR, Recklinghausen: Umweltverträglichkeitsprüfung – Allgemeine Vorprüfung für den Bebauungsplan Nr. 258 „Hochlar – Der Hohbrink“ in Recklinghausen, März 2005
- Landschaft und Siedlung GbR, Recklinghausen: Ökologischer Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 258 „Hochlar – Der Hohbrink“ in Recklinghausen, März 2005

3.6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NW. S. 259)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hinweis:

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