

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

1.1 Unzulässigkeit der Nutzung

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für die mit WR1 und 2 gekennzeichneten Gebiete festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird für die WR-Gebiete die Höhe baulicher Anlagen bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFE) eine Mindesthöhe von +0,50m über dem Straßenniveau der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Mindesthöhe ist das höchste Straßenniveau der Erschließungsstraße am jeweiligen Grundstück.

1.3 Ausnahmen für Baugrenzen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird für die mit WR1 und 2 gekennzeichneten Gebiete festgesetzt, dass Wintergärten und Terrassenüberdachungen als untergeordnete Gebäudeteile unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie die Baugrenzen um max. 2,0 m überschreiten dürfen.
Treppenhäuser, Erker und Windfänge dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,0 m und Balkone um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO wird für die mit WR1 und 2 gekennzeichneten Gebiete festgesetzt, dass Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude) innerhalb eines Bereiches von 2,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig sind. Bei Grundstücken, die von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden, gilt diese Vorgabe für den Vorgartenbereich der Haupteingangsseite des Gebäudes.

1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird für die mit WR1 und 2 gekennzeichneten Gebiete festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den mit „Ga/St“ bzw. „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für das WR2 – Gebiet festgesetzt, dass je Wohngebäude als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

2 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 BauO NRW

2.1 Traufhöhe

Im WR2-Gebiet beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7,00 m. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist das höchste Straßenniveau der Erschließungsstraße am jeweiligen Grundstück.

2.2 Dachgestaltung und Dachaufbauten

- 2.1.1 Im Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Wenn keine zeichnerische Festsetzung erfolgt, ist die Firstrichtung frei wählbar.
- 2.1.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser/Quergiebel) und Dacheinschnitte dürfen 3/5 der Traufenlänge nicht überschreiten. Die Traufenlänge wird von Ortgang zu Ortgang bzw. zur Kehle, die Länge der Aufbauten am Fußpunkt gemessen. Untereinander und zum Ortgang hin ist zwischen diesen ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten. Nebeneinander liegende Dachaufbauten sind gleich zu gestalten. Dacheinschnitte sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.

2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen

- 2.3.1 Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind im gleichen Material anzulegen.
- 2.3.2 Dachneigung, Dachüberstände, Traufen und Ortgänge sind gleich zu gestalten, ebenso wie die Dacheindeckung in gleicher Farbe und die Dachaufbauten in gleicher Form und Gestalt auszuführen sind. Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Dachflächenbegrünungen bleiben hiervon unberührt.

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 und Baugrund

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf eine sichere Gebäudegründung und Trockenhaltung der Kellerräume die Erstellung vorhabenbezogener Baugrundgutachten dringend empfohlen wird.

Im Bereich der künftigen Wohnbebauung wurden keine wesentlichen Bodenbelastungen ermittelt, obwohl auch hier gleichgeartete Ablagerungen vorliegen wie im Spielplatzbereich. Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung wurden nicht nachgewiesen. Da mit einsetzender Bautätigkeit jedoch die derzeitige Geländesituation stark verändert wird und nicht beprobte Horizonte der Ablagerung freigelegt werden könnten, sollte in den Bereichen der zukünftigen Gärten vorsorglich eine Abdeckung mit unbelasteten Boden in einer Stärke >0,35 m erfolgen.

3.3. Schutz der Deichanlage

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass flachwurzelnende Bäume und Pflanzen im Bereich des Deichs entlang des Hellbachs zu Schäden an der Deichanlage führen können. Den Eigentümern der an den Deich angrenzenden Grundstücke wird empfohlen, diesbezüglich mit der Emschergenossenschaft in Kontakt zu treten

3.4 Hochwasserschutz / Schutz vor Überflutungen

Bei einem geplanten Kellerausbau, ist die oberflächennahe Ableitung des Regenwassers zu berücksichtigen. Lichtschächte und Öffnungen in den Fassaden sind oberhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) anzuordnen

3.5 Kampfmittel

Für den Planbereich liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombenabwürfe) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung des Plangebietes aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist daher erforderlich. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

3.6 Ortsrecht

Satzungen im Sinne von § 7 Gemeindeordnung (GO NRW), die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten.

4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S.863)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)