

Textlicher Teil

1.1 Unzulässigkeit von Ausnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für die WA-Gebiete festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Ausschluss von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Nebenanlagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den durch Schraffur gekennzeichneten Bereichen der reinen Wohngebiete Stellplätze, Garagen und Carports i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen (weitere Regelungen hierzu siehe Gestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW).

1.3 Ausnahme zur Überschreitung von Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen in den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen durch Wintergärten, Terrassen einschließlich einer Überdeckung und Balkone um max. 2 m ausnahmsweise zulässig ist. Die landesrechtlichen Vorschriften - Landesbauordnung NRW - über Abstandsflächen bleiben von dieser Regelung unberührt.

1.4 Hinweis

1.4.1 Südöstlich des Bebauungsplangebietes haben sich entlang natürlich vorhandener Klüfte durch Bergbaueinflüsse Ende der 1990er Jahre verstärkt karstbedingte Erdfälle und Erdspalten gebildet. Wegen der grundsätzlich ähnlichen geologischen Situation ist gemäß dem Geologischen Dienst im Bereich des B-Plangebietes mit analogen Verhältnissen zu rechnen, so dass das Auftreten von kleineren Hohlräumen im Grenzbereich Locer-/Festgestein – d.h. Kreidemergel zu auflagerndem Löß – oder in den oberen Metern der Recklinghäuser Sandmergel nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Diese Begebenheiten sollten bei Baugrunduntersuchungen bzw. bei der Gründung von Gebäuden berücksichtigt werden.

1.4.2 Im Planbereich hat es in der Vergangenheit aufgrund des Steinkohleabbaus bergbauliche Einwirkungen gegeben.

1.4.3 „Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. 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. der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG)“.