

Textlicher Teil

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

1.1 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschoss

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den WR I o -Gebieten ausnahmsweise das Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO errichtet werden darf, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) eingehalten wird.

1.2 Ausnahme zur Überschreitung von Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen zu den Hausgärten durch Wintergärten, Terrassen einschließlich einer Überdeckung und Balkone um max. 3 m ausnahmsweise zulässig ist.

1.3 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 reinen Wohngebieten Stellplätze, Garagen und Carports i. S. von § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO, in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Häuserfronten (Vorgärten), unzulässig sind.

1.4 Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkte

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen für das nur mit Einzel- und Doppelhäusern (ED) zu bebauende WR II-Gebiet auf maximal 11,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient der mit „A“ gekennzeichnete Kanaldeckel (Nr. 6575 - Kanalkataster der Stadt mit einer Höhe von 106,85 m NHN, Stand: Sept. 2008).

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a LWG NRW darf das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser in den WR II- und WR II o - Gebieten nicht in das Mischwassersystem eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser muss in die Fläche für Abwasserbeseitigung abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke, die bereits vor der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bebaut waren.

2. Hinweise

Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Flächen im Plangebiet vor, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Auf der Grundlage des Gutachterlichen Abbruch- und Entsorgungskonzeptes zur aufstehenden Bebauung Haunersfeldweg 131, Recklinghausen (Dipl. Ing. Jürgen Wischnewski) vom 24.09.2008 werden die Abbrucharbeiten der ehem. Gärtnerei hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen entsprechend gutachterlich begleitet.

Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelbeeinflussungen im Plangebiet liegen nicht vor. Weist jedoch bei der Durchführung der Bauvorhaben der Bodenaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Ordnung, Feuerwehr und Verkehr (Tel. 50-1674) oder direkt Polizei/ Feuerwehr zu verständigen.

3. Gutachten

Hydrologisches Gutachten vom 29.04.2008 - Geotechnisches Büro Dr. Paul Butenweg GmbH, Zum Gehölz 10, 45731 Waltrop.

Schalltechnische Stellungnahme vom Dezember 2008 Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen.

Gutachterliches Abbruch- und Entsorgungskonzept zur aufstehenden Bebauung Haunersfeldweg 131, Recklinghausen (Dipl. Ing. Jürgen Wischnewski) vom 24.09.2008

Erschließungs- und Entwässerungskonzept vom Januar 2009 – Planungsbüro Schubert, Denneborgsweg 2, 45896 Gelsenkirchen

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2441), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)

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

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