

# Textlicher Teil zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 :

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

### 1.1 Zulässigkeit von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet (WA):

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird festgelegt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig sind.

### 1.2 Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen:

1.2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß das Dachgeschoß bei Einhaltung der Nutzungsziffern (GRZ u. GFZ) als Vollgeschoß zugelassen werden kann.

### 1.3 Stellplätze:

1.3.1 Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß im WA- Gebiet zusätzlich zu den in der ausgewiesenen Tiefgarage vorgesehenen Stellplätzen weitere Stellplätze nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen erstellt werden dürfen.

### 1.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

#### 1.4.1 Pflanzgebot:

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a u. b BauGB wird festgesetzt, daß die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß Grünordnungsplan und Kompensationsplan (s. Anlage zur Begründung) durchzuführen und zu erhalten sind.

### 1.5 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen:

1.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB wird festgesetzt, daß an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen in der Nordfassade der Neubebauung Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden müssen.

## 2. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW:

### 2.1 Dachgestaltung:

#### 2.1.1 Dachneigung:

für die neu zu errichtenden Gebäude sind geneigte Dächer von mind 30° bis 45° Dachneigung zulässig.

#### 2.1.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte:

für die neu zu errichtenden Gebäude sind Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu 3/5 der Traufenlänge einer Gebäudeseite zulässig (Gesamtlänge aller Gauben/Dacheinschnitte).

#### 2.1.3 Gaubenform:

für die neu zu errichtenden Gebäude sind entweder nur Dachgauben mit Schieppdach mit mind. 20° Neigung oder nur Gauben mit Satteldächern bis 45° Neigung, rechtwinklig zum Hauptfirst zulässig, oder nur Dreiecksgauben bis 45° Neigung, rechtwinklig zum Hauptfirst zulässig.

## 3. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB:

### 3.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen:

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen.

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

## 4. Hinweise:

### 4.1 Bodendenkmalschutz:

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerkreste oder Einzelfunde (z.B. Toncherben), oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, mitzutellen.

### 4.2 Baumschutzsatzung:

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes vom 3.06.1986 ist zu beachten.

### 4.3 Gutachten und Fachbeiträge:

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet worden und können beim Vorhabenträger, beim Planungsamt oder beim Amt für Vermessung und Stadterneuerung der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden:

4.3.1 Hydrologisch-bodenmechanisches Gutachten des Erdbaulabors  
Dipl.-Ing. Borchert und Dipl.-Ing. Lange, Finkenhof 12a, 45134 Essen vom 2.07.1997

4.3.2 Grünordnungsplan / Vollzug der Eingriffsregelung des Büros für Landschaft + Siedlung GbR  
Dipl.-Ing. H.J. Karsch u. a., Blitzkuhlenstr. 121, 45659 Recklinghausen vom Januar 1998

4.3.3 Erschließungs- und Entwässerungsplanung durch Infra - Consult GmbH,  
Heinrich-Hertz-Str. 13, 45657 Recklinghausen vom 11.05.1998

4.3.4 Lärmschutzgutachten der RWTUV Anlagentechnik GmbH, Langemarckstr.20, 45141 Essen  
vom 19.08.98