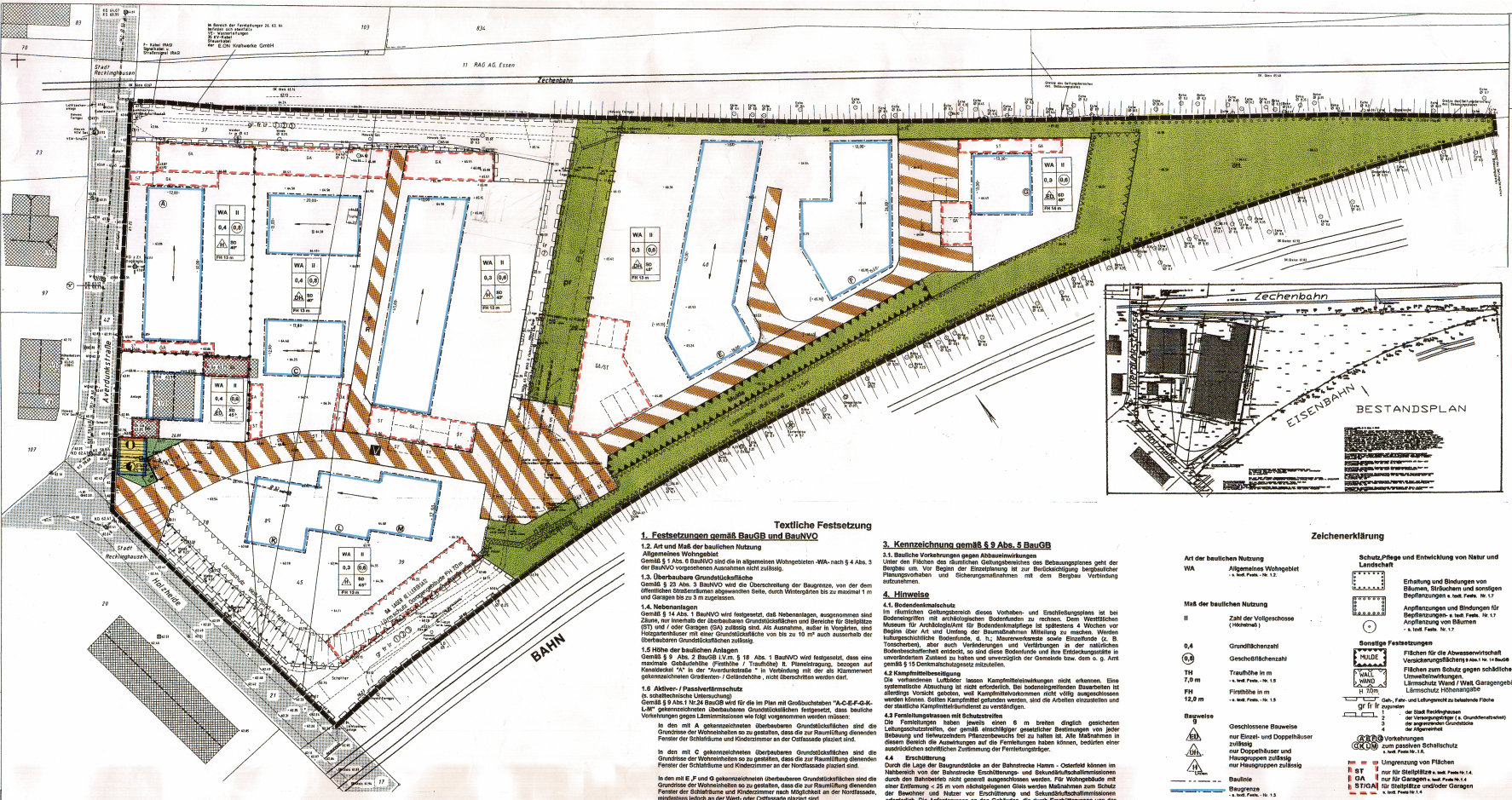


Textliche Festsetzung

1. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.2. Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in allgemeinen Wohngebieten -WA- nach § 4 Abs. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird die Überschreitung der Baugrenze, von der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite, durch Wintergärten bis zu maximal 1 m und Garagen bis zu 3 m zugelassen.

1.4. Nebenanlagen
Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen, ausgenommen sind Zäune, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Bereiche für Stellplätze (ST) und / oder Garagen (GA) zulässig sind. Als Ausnahme, außer in Vorgärten, sind Holzgartenhäuser mit einer Grundstücksfläche von bis zu 10 m² auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe / Traufhöhe) ft. Planeintragung, bezogen auf Kanaldeckel "A" in der "Averdunkstraße " in Verbindung mit der als Klammerwert gekennzeichneten Gradienten- / Geländehöhe , nicht überschritten werden darf.

1.6 Aktiver- / Passivertärmschutz
(s. schalltechnische Untersuchung)
Gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird für die im Plan mit Großbuchstaben "A-C-E-F-G-K-L-M" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, dass bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen wie folgt vorgenommen werden müssen:

In den mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Grundrisse der Wohneinheiten so zu gestalten, dass die zur Raumlüftung dienenden Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer an der Ostfassade plaziert sind.

In den mit C gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Grundrisse der Wohneinheiten so zu gestalten, dass die zur Raumlüftung dienenden Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer an der Nordfassade plaziert sind.

In den mit E ,F und G gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Grundrisse der Wohneinheiten so zu gestalten, dass die zur Raumlüftung dienenden Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer nach Möglichkeit an der Nordfassade, mindestens jedoch an der West- oder Ostfassade plaziert sind.

In den mit K,L u. M gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Grundrisse der Wohneinheiten so zu gestalten, dass die zur Raumlüftung dienenden Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer an der Nordfassade plaziert sind.

Das Lärmschutz-Garagengebäude ist in der geschlossenen Bauform und in der konstruktiven Ausführung, als aktiver Lärmschutz entsprechend der Funktion einer Lärmschutzwand in der Ausrichtung entlang DB-Strecke zu erstellen.

1.7 Pflanzgebot
Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer. 25a und 20b. BauGB wird festgesetzt, dass das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der im Grünordnungsplan des ökologischen Fachbeitrages vorgesehen Maßnahmen zu erfolgen hat. (s. ökologischen Fachbeitrag / Grünordnungsplan (GOP) Anlage 1)

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs.4 BauO

2.1. Firstrichtung
Die Ausrichtung der Dächer / Gebäude sind entsprechend der im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtung auszubilden.

2.2. Dachgestaltung
Die Ausbildung der Dachneigung der Wohngebäude ist entsprechend der vorgegebenen Gradzahl (z. B. 40°) vorzunehmen. Bei allen Wohngebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

3. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

3.1. Bauliche Vorkehrungen gegen Abbauwirkungen
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Planungsvorhaben und Sicherungsmaßnahmen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

4. Hinweise

4.1. Bodendenkmalschutz
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens 4 Wochen vor Beginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h.; Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unveränderterem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o. g. Amt gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

4.2 Kampfmittelbeseitigung
Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittelbeeinträchtigungen nicht erkennen. Eine systematische Absuchung ist nicht erforderlich. Bei bodenseingreifenden Bauarbeiten ist allerdings Vorsicht geboten, weil Kampfmittelfunde nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.3 Fernleitungstrassen mit Schutzstreifen
Die Fernleitungen haben jeweils einen 6 m breiten dinglich gesicherten Leitungsschutzstreifen, der gemäß einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen von jeder Bebauung und tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten ist. Alle Maßnahmen in diesem Bereich die Auswirkungen auf die Fernleitungen haben können, bedürfen einer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Fernleitungsträger.

4.4 Erschütterung
Durch die Lage der Baugrundstücke an der Bahnstrecke Hamm - Osterfeld können im Nahbereich von der Bahnstrecke Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen durch den Bahnbetrieb nicht generell ausgeschlossen werden. Für Wohngebäude mit einer Entfernung < 25 m vom nächstgelegenen Gleis werden Maßnahmen zum Schutz der Bewohner und Nutzer vor Erschütterung und Sekundärluftschallimmissionen erforderlich. Die Anforderungen an den Gebäuden, die durch Erschütterungen von der Bahnstrecke ausgehen, sind in dem Gutachten "Erschütterungstechnische Untersuchung" aufgeführt. Bei der Einhaltung der Richtwerte sind die in dem Gutachten "Erschütterungstechnische Untersuchung" aufgeführten Maßnahmenempfehlungen zur Bauausführung zu berücksichtigen.

4.5 Gutachten und Fachbeiträge
Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind für den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet worden und können im Fachbereich 61 - Planung, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen nach vorheriger Terminabsprache während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Ökologischer Fachbeitrag / Grünordnungsplan (GOP)
Bearbeitung der Untergrundverunreinigungen für das Baugebiete
Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 234
Unabhängiges Gutachterbüro / Dr. Heinrich Wächter - Münster / vom 11.12.1998
Abfallkonzept /Bodenuntersuchung zum Vorhaben Holzheide / Averdunkstraße
Büro für Umweltgutachten/ Dr. Reinhard Diekmann- Witten / vom Mai 1999
Baugrunduntersuchung für die Erschließungsplanung zum VE - Plan Nr.10
Büro für Ingenieurgeologie/ Dr. Friedhelm Albrecht - Herne / vom 30.09.2000
Schalltechnische Untersuchung,
Schalltechnisches Beratungsbüro/ Müller-BBM - Gelsenkirchen/ vom 27.07. / 8.11. / 10.11.2000 / 16.05.2001
Erschütterungstechnische Untersuchung,
Schalltechnisches Beratungsbüro/ Müller-BBM - Gelsenkirchen/ vom 21.08.2000 / 16.05.2001/ 23.07.2001

HINWEIS :
DURCHFÜHRUNGSVERTRAG
VOM 21.09.2001 IST ZU BEACHTEN !

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
WA — Allgemeines Wohngebiet – s. textl. Fests. - Nr. 1.2.

Maß der baulichen Nutzung
II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4 — Grundflächenzahl
0,8 — Geschoßflächenzahl
TH 7,0 m — Traufhöhe in m – s. textl. Fests. - Nr. 1.5
FH 12,0 m — Firsthöhe in m – s. textl. Fests. - Nr. 1.5

Bauweise
g — Geschlossene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
H — nur Hausgruppen zulässig
Baulinie
Baugrenze – s. textl. Fests. - Nr. 1.3

Grünflächen
öff. — öffentliche Grünfläche
pr. — private Grünfläche

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
V — Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung
F R — Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg
Verkehrsgrünanlage – im Sinne von § 127 Abs.2 Nr. 4 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
E — Elektrizität
N — Nahwärme

Schutz,Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. textl. Fests. Nr. 1.7
Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen- s. textl. Fests. Nr. 1.7
Anpflanzung von Bäumen – s. textl. Fests. Nr. 1.7

Sonstige Festsetzungen
MULDE — Flächen für die Abwasserwirtschaft Versickerungsflächen s.Abs.1 Nr. 14 BauGB
Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,
WALL WAND — Lärmschutz Wand / Wall, Garagengebäude Lärmschutz Höhenangabe
H 7,0m
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten
1 der Stadt Recklinghausen
2 der Versorgungsträger (s. Grundbuchauszug)
3 der angrenzenden Grundstücke
4 der Allgemeinheit
Vorkehrungen zum passiven Schallschutz – s. textl. Fests Nr. 1.6.
Umgrenzung von Flächen
ST — nur für Stellplätze s. textl. Fests Nr.1.4.
GA — nur für Garagen s. textl. Fests Nr.1.4
ST/GA — für Stellplätze und/oder Garagen – s. textl. Fests Nr.1.4

FD — Flachdach
SD — Satteldach
45° — Dachneigung
Hauptfirstrichtung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Gestaltung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Darstellungen und Bestandsangaben
vorh. Gebäude
gepl. Stellplätze
gepl. Bäume
Flurgrenze
Flurstücksnummer 7
gepl. mögliche Stellung der baulichen Anlagen
gepl. Fuß- u. Radweg
Flurstücksgrenze
Hausnummer
M — Standorte für Müllentsorgung
C — Standorte für Containerlänger

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 22.05.2000 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §12 BauGB beschlossen.

Recklinghausen, den 24.05.2000
Bürgermeister
I. A.
Sinhuber-Scholle

Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 12 -BauGB- i. V. m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Der Satzungsentwurf lag in der Zeit vom 21.08.2000 bis 08.09.2000 öffentlich aus.

Recklinghausen, den 12.09.2000
Bürgermeister
I. A.
Sinhuber-Scholle

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 12 -BauGB- i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Der Satzungsentwurf lag in der Zeit vom 14.03.2001 bis 17.04.2001 öffentlich aus.

Recklinghausen, den 24.04.2001
Bürgermeister
I. A.
Sinhuber-Scholle

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 13 -BauGB- i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Der Satzungsentwurf lag in der Zeit vom 07.06.2001 bis 09.07.2001 öffentlich aus.

Recklinghausen, den 12.09.2001
Bürgermeister
I. A.
Sinhuber-Scholle

Gemäß § 12 BauGB wurde die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Recklinghausen, den 24.04.2001
Bürgermeister
I. A.
Sinhuber-Scholle

Diese Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Recklinghausen am 24.09.2001 beschlossen worden.

Recklinghausen, den 26.09.2001
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 35 für die Stadt Recklinghausen am 22.10.2001 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung tritt diese Satzung in Kraft.

Recklinghausen, den 23.10.2001
Bürgermeister
I. A.
Sinhuber-Scholle

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2002)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218), geändert durch das Gesetz vom 9.11.1999 (GV.NW.S.622)

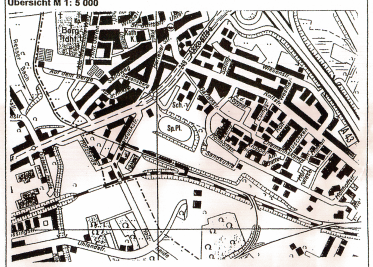
Vorhaben- und Erschließungsplan
-Vorhabenbezogener Bebauungsplan-
NR.10
"Averdunkstraße"
der
Stadt Recklinghausen

- für einen Bereich zwischen Grubenanschlussbahn, Bahnlinie Hamm-Osterfeld, Holzheide und Averdunkstraße-

M. 1 : 500

Gemarkung Recklinghausen Flur 423

Übersicht M 1: 5 000



Aufgestellt:
Stadt- und Regionalplanung
Arch. Dipl.-Ing. AKNW
Gregor Bäumeler
Birkenkamp 5 45891 Gelsenkirchen
Tel. (0 209/ 87854)
August 2001

Vorhabenträger:
Allgemeine Bauinvestitions GmbH
Reitzensteinstraße 8
45657 Recklinghausen