

Textliche Festsetzung

1. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.2. Art und Maß der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 8 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 Straßenräumen 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) lt. Planeintragung, bezogen auf Kanaldeckel „A“ in der „Averdunkstraße“, in Verbindung mit der als Klammerwert gekennzeichneten Gradienten- / Geländehöhe, nicht überschritten werden darf.

1.6 Aktiver- / Passiverlärmschutz

(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 platziert 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 platziert 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 platziert 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 platziert 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 25b 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 Abbaueinwirkungen

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.; Maurerwerksreste 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. dem o.g. Amt gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

4.2 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittleinwirkungen nicht erkennen. Eine systematische Absuchung ist nicht erforderlich. Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten ist allerdings Vorsicht geboten, weil Kampfmittelvorkommen 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)

Beurteilung der Untergrundverunreinigungen für das Baugelände

Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 234

Unabhängiges Gutachterbüro / Dr. Heinrich Wächter - Münster/ vom 11.12.1996

Abrißkonzept / 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 30.08.2000

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