

- Legende**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
  - WA 1 s. Textfestsetzung "Min. Grundstücksgröße"
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- II Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaße (Bsp.)
  - 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)
  - 0,8 Geschossflächenzahl (Beispiel)
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- O Offene Bauweise
  - A abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzungen)
  - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
  - ▲▲ nur Doppelhäuser zulässig
  - ▲▲▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - ▼ Verkehrsberuhigter Bereich
  - ☐ Fuß- und Radweg (öffentlich)
- 7. Flächen, Abwasserbeseitigung**
- 99 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
  - Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 9. Grünflächen**
- 95 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, 99 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
  - Grünflächen
  - ⊕ Spielplatz
- 15. Sonstige Planzeichen**
- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - ▭ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Hauptfrischrichtung
  - Leitung Gelsenwasser DN 1000
  - ▨ Von Baumbepflanzung freizuhalten

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanV) 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Landesbauordnung (BauL NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW S. 218), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 09.11.1999 (GV NRW vom 07.12.1999 S. 622) Neufassung vom 01.03.2001 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Vasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2924), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)

**Textliche Festsetzungen**

**1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO**

**Zulässige Nutzungen in den WA-Gebieten**  
 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in einem WA-Gebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sind.

**Abweichende Bauweise**  
 Gem. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit 0,44 gekennzeichneten WA-Gebieten Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 30 m zulässig sind.

**Ausnahmen von Baugrenzen**  
 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäude, die der passiven Energiegewinnung dienen (z. B. Kaminfassaden, Glashäuser und Wintergärten), die Baugrenzen um max. 3,0 m bis zur halben Gebäudebreite bzw. -tiefe überschreiten dürfen. Jedoch sind 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Treppenhäusern und Vorfahrten wird ein Vortreten in die Baugrenze bis zu 1,0 m zugelassen. Balkone und Erker dürfen die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten.

**Ausschluss von Garagen**  
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 5 m) unzulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden. Hier sind in maximal einer Vorgartenfläche Garagen und Carports zulässig.

**Mindestgröße von Grundstücken**  
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die einzelnen Grundstücke eine Mindestgröße von 220 m<sup>2</sup> haben müssen.

**Pflanzgebiete**  
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass die Maßnahmen gemäß der Karte "Planung" des ökologischen Fachbeitrages vom Juni 2003 und dem dazugehörigen Maßnahmenkatalog durchzuführen und zu erhalten sind.

**Schallschutzmaßnahmen**  
 Gem. § 9 Nr. 24 werden folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt (vgl. Plan Schallschutzmaßnahmen):

**Fassadenbereich I**  
 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Schlafzimmer, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, mit einer zusätzlichen Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden. Die Lüftungseinrichtung in der Fassade muß mindestens ein Schalllärm-Maß in eingebauten geöffneten Zustand von 32 dB aufweisen.

**Fassadenbereich II**  
 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Fassaden von Aufenthaltsräumen mindestens ein Bauschalllärm-Maß nach DIN 4109, Ausg. 1989 von 35 dB aufweisen. Schlafzimmer, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, müssen mit einer zusätzlichen schalldämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden.

**Fassadenbereich III**  
 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Fassaden von Aufenthaltsräumen mindestens ein Bauschalllärm-Maß nach DIN 4109, Ausg. 1989 von 40 dB aufweisen. Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, müssen mit einer zusätzlichen schalldämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden.

**Fassadenbereich IV**  
 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Fassaden von Aufenthaltsräumen mindestens ein Bauschalllärm-Maß nach DIN 4109, Ausg. 1989 von 45 dB aufweisen. Aufenthaltsräume, die ausschließlich Fenster an den gekennzeichneten Fassaden besitzen, müssen mit einer zusätzlichen schalldämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) versehen werden.

**II Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauD NRW**

**Vorgartenfestsetzung**  
 Vorgartenterrassen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Standplätze für Abfallbehälter sind einzuweisen und dauerhaft zu begrünen.

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**Dächer**  
 Dächer sind als Sattel- oder Walddach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Sattel- und Walddächer sind nur symmetrisch geneigt zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen oder als begrüntes oder begehbare Flachdach (Dachterrasse) auszuführen. Dachaufbauten und -erweiterungen dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Brüstungen von Giebeln sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dächer sind mit roten Dachsteinen einzudecken. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

**Empfangs- und Antennenanlagen**  
 Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind nur Gemeinschaftsanlagen zulässig. Das Anbringen von Empfangs- bzw. Antennenanlagen für Rundfunk, Fernsehen und andere Kommunikationstechniken an die Fassade (einschl. Balkone, Brüstungen, Außentreppe o. ä.) ist unzulässig, wenn die Anlagen von öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können.

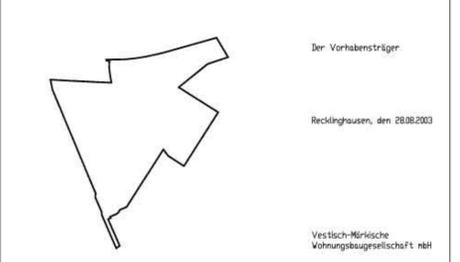
**Fassadengestaltung**  
 Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Die Verwendung glasierter, polierter oder glänzender Materialien bzw. keramischer sowie Kunststoffverkleidungen und Mauerwerksteine ist unzulässig. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich den Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

- III. Hinweise**
1. Städtebauliche Verträge  
 Zwischen der Stadt Recklinghausen und den Vorhabensträgern werden folgende Verträge geschlossen:  
 - Erschließungsvertrag zur Herstellung und Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen unter Herstellung und Übergabe der Entwässerungsanlagen  
 - Städtebauliche Verträge zur Realisierung und Kostentragung der beschriebenen Maßnahmen zu den Grünflächen, Bepflanzungen sowie Kompensationsflächen, der anteiligen Kostenübernahme der Planungs- und Herstellungskosten der Spielbereiche
2. Städtische Satzungen  
 Satzungen im Sinne des § 7 Gemeindeordnung (GG) NW, die das Ortsrecht regeln, sind zu beachten.
3. Gutachten  
 Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Planung, Umwelt und Bauen eingesehen werden:  
 Baugrunduntersuchung, Roxelver Baustoffprüfstelle, Münster, Oktober 2002  
 Hydrogeologisches Gutachten, Geotechnisches Büro Müller, Krefeld, November 2002  
 Ökologischer Fachbeitrag, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Baumschutz, Prof. Pradik + Freese Landschaftsarchitekten, Marl / Berlin, Mai 2003  
 Schallschutzgutachten, Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umweltechnik, Haltern am See, Juli 2003
4. Umgang mit Bodenankern  
 Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodenankern nach § 15 BSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Recklinghausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.
5. Kampfmittel  
 Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittelwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist vor den Bauarbeiten durchzuführen und diese zuständige Stelle der Regierungspräsidenten Münster -Städt. Kampfmittelräumdienst - mitzuteilen.

Die Planunterlagen - Anticher Loggplan Multitab 1500 mit dem Stand von 11.06.2003 entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV.	Die planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 der PlanV.
Recklinghausen, den 28.08.2003	Recklinghausen, den 28.08.2003 Bürgermeister
OBVI	Städt. Oberbürgerin
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.	Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 07.02.2003 bis 07.11.2003 einschließlich.
Recklinghausen, den 28.08.2003 Bürgermeister	Recklinghausen, den 13.11.2003 Bürgermeister
Städt. Oberbürgerin	Städt. Oberbürgerin
Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 02.02.2004 diesen Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 5 vom 25.02.2004 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung bekannt gemacht.
Recklinghausen, den 06.02.2004 Bürgermeister	Recklinghausen, den 08.03.2004 Bürgermeister
	Städt. Oberbürgerin

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
 - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 NR. 13 - BRELOHSTRASSE -

<b>BAUWERK</b>	Recklinghausen - Suderwich Brellohstraße Bereich zwischen Brellohstraße und Suderwichstraße	Vorbereitender <b>VMW</b> Vestisch-Märkische Wohnungsbauerschaft mbH Lesingstraße 45 45671 Recklinghausen
<b>M: 1:500</b>		



<b>GEZEHNET</b>	LA-Bau	Uf-Befrei	Datum	11.06.03
<b>PLANUNG</b>	<b>THS</b>	THS - Consulting GmbH Stadlerstraße 29 45327 Essen Tel.: 0201 - 1754 - 0, Fax 0201 - 1754 - 100	<b>BaUfM</b>	1