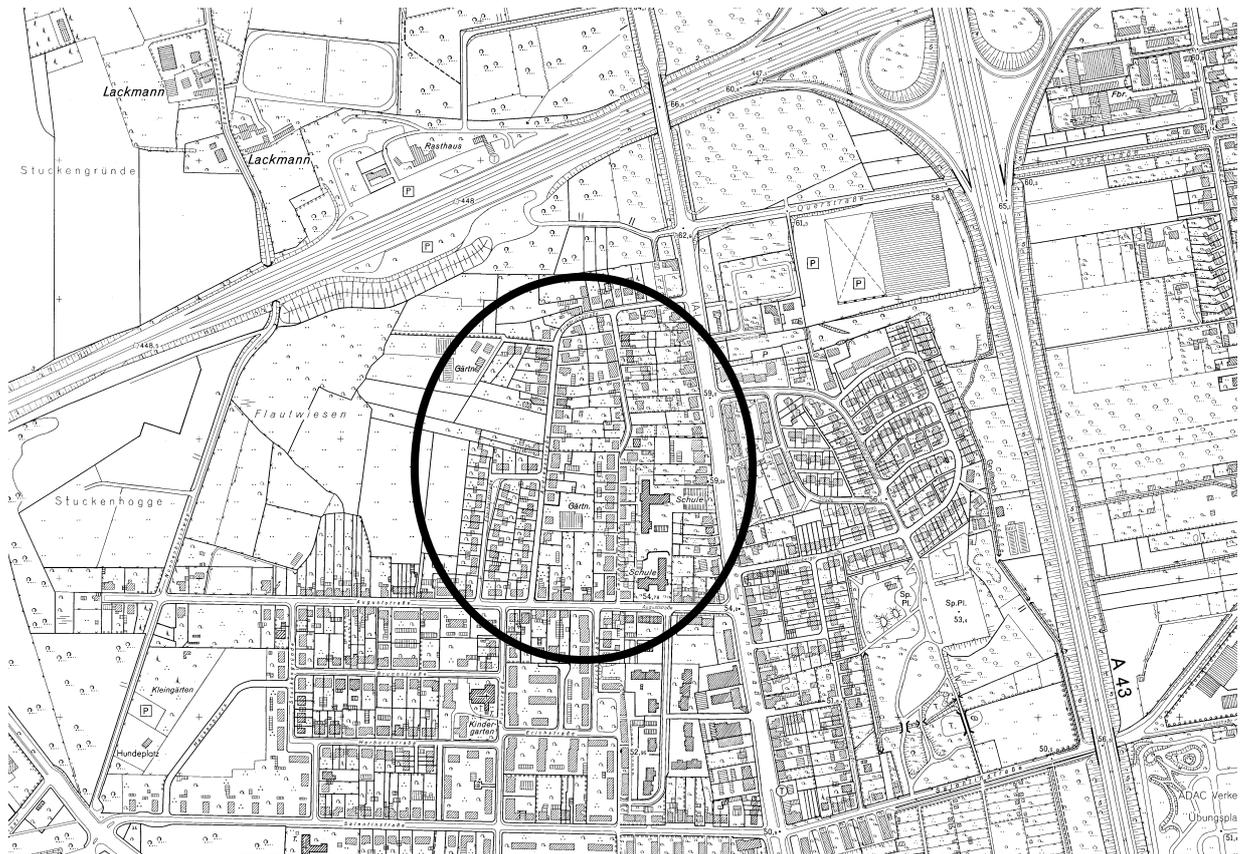


BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN) NR. 17 "ANDREASSTRASSE"

STADT RECKLINGHAUSEN



STAND
15.05.2003

INHALT

- 1. Planungsziel und Planungserfordernis**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planverfahren**
- 4. Bestehende Planung und andere Vorgaben**
 - 4.1 Flächennutzungsplanung**
 - 4.2 Satzungen**
- 5. Ziel der Stadtplanung / Festsetzungen**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise**
 - 5.2 Verkehrsplanung**
 - 5.3 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**
 - 5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 6. Umweltbelange**
- 7. Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz**
- 8. Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen**
- 9. Flächenbilanz**
- 10. Kosten**
- 11. Textlicher Teil**

1. Planungsziel und Planungserfordernis

Der Vorhabenträger (Wohnbau Großhanten und Huthwelker Bauträger GmbH) beabsichtigt die Errichtung von ca. 23 - 25 Wohneinheiten, als Einzel- und Doppelhäuser, sowie einer Reihenhaushgruppe mit vier Gebäuden in offener Bauweise und den erforderlichen Erschließungsanlagen im Innenbereich der vorhandenen Wohnbebauung zwischen Leonhardstraße, Auguststraße und Andreasstraße. Städtebaulich ist das Vorhaben grundsätzlich wünschenswert, weil es sich um eine städtebauliche Ergänzungsmaßnahme (ohne Inanspruchnahme des Freiraumes) handelt.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch reine Wohnnutzung in zweigeschossiger Bauweise geprägt. Nach geltendem Planungsrecht - § 34 BauGB - ist die geplante Bebauung nicht genehmigungsfähig. Unter anderem fehlt es an der Rechtsgrundlage zur Erstellung notwendiger Erschließungsanlagen. Um das Vorhaben zu realisieren ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erforderlich.

Zur Sicherung des Satzungsverfahrens wird der Vorhabenträger durch Vertrag verpflichtet (Durchführungsvertrag), die Bestimmung des § 12 BauGB und sonstige Gesetzesgrundlagen einzuhalten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr.17- Andreasstraße - befindet sich zwischen der Leonhardstraße, der Auguststraße und der Andreasstraße.

(s. Abgrenzungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 93, 188, 189 der Flur 526 u. die Flurstücke Nr. 62, 69, 70, 413, 414 der Flur 528.

3. Planverfahren

Mit Schreiben vom 23.05.2002 hat der Vorhabenträger den Antrag zur Einleitung eines Satzungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB gestellt. Die Verfügbarkeit der Grundstücke durch den Vorhabenträger ist gegeben.

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 07.10.2002 die Einleitung beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger-/ innen an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 02.09.2002 in Form eines Aushangs der Planunterlagen in der Zeit vom 18.10.2002 bis einschließlich 15.11.2002, im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen und einer Bürgerversammlung am 29.10.2002 im Fritz-Husemann-Haus durchgeführt.

Im Zeitraum vom 17.03.- 17.04.2003 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

4. Bestehende Planung und andere Vorgaben

4.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 29.09.1980 stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum an diesem Standort entspricht dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stadtraumverdichtung und vermeidet die Zersiedlung des Außenbereiches. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Recklinghausen wurde bereits in der Wohnbauflächenbedarfsprognose (Büro Planquadrat, 2000) ein Teil des Plangebietes als Nachverdichtungspotential aufgeführt.

4.2 Satzungen

Das Ortsrecht (Satzungen i. S. von § 7 Gemeindeordnung (GO)) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten und bleibt von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unberührt .

5. Ziel der Stadtplanung / Festsetzungen

Mit der Entwicklung zusätzlicher Wohnmöglichkeiten im Innenbereich leistet der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) einen Beitrag zur freiraumschonenden Deckung des Recklinghäuser Wohnraumbedarfs. Die Wohnbebauung an der vorgesehenen Stelle ist mit der verkehrlich und infrastrukturell günstig gelegenen Gebietsstruktur, als eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung zu betrachten.

Die vorhandene Bebauung, bestehend aus einem aufgegebenen Gartenbaubetrieb und Werkstattgebäude, soll einer offenen, eingeschossigen, überwiegend aus Einzel-, Doppelhäusern bestehenden Bebauung mit 23 bis 25 Wohneinheiten weichen. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist durch die bestehende Grundstückssituation alternativ zu einer Doppelhausbebauung, eine Reihenhausergruppe mit vier Gebäuden in der Umsetzung möglich.

Die festgesetzte Ausrichtung (Firstrichtung) der östlichen Bebauung mit der Giebelseite zur geplanten Erschließungsstraße wirkt dem Eindruck einer Verdichtung der Bebauung entgegen. Die Festsetzung der Dachform - Satteldach - mit der maximalen Drempeelhöhe sowie der maximalen Dachneigung orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der bestehenden Bauformen und der Abstufung zur umgebenden Bebauung. Zur Sicherung des Siedlungsbildes mit einer ausgewogenen proportionierten baulichen Gestaltung, erfolgt die Festsetzung der maximalen Abmessungen von Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird der Eigenart der näheren Umgebung entsprechend als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Das Vorhaben sieht nur reines Wohnen vor und schließt die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den WR-Gebieten (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) aus.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das WR-Gebiet bei einem Vollgeschoss mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 ausgewiesen. Mit der Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung soll der Lage des Baugebietes zur bestehenden Bebauung Rechnung getragen werden.

Um eine hohe Flexibilität beim Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu ermöglichen, wird gemäß § 16 Abs.6 BauNVO die Ausnahme festgesetzt, dass das Dachgeschoss bei Einhalten der Nutzungsziffer (GFZ) als Vollgeschoss ausgebildet werden kann.

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Neben der Festsetzung der offenen Bauweise (Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig) ist im nördlichen Abschluss des Plangebietes auch die Errichtung einer Hausgruppe zulässig. Die Beschränkung mit Einzel- und Doppelhäuser erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von erhöhter Wohndichte und der planerischen Absicherung einer aufgelockerten Bebauung.

Durch das eingeengte Baufeld im nördlichen Abschluss des Plangebietes ist die Möglichkeit gegeben, eine Hausgruppe mit einer Fluchtlänge von 26 m (maximal vier Hausteile) unter Berücksichtigung der Einhaltung der lockeren Bebauungsstruktur, einzubinden.

Zur Vermeidung einer erhöhten Wohndichte wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen wird, aus Gründen der flexibleren Bauformen und Wohnfunktion, für Gebäudeteile bis max. 1,0 m, für Wintergärten bis max. 2,0 m gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO zugelassen, sofern die Abstandsflächen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) eingehalten werden.

Der seitliche oder rückwertige Abstand von Garagen, Carports und Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie ist gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 BauO NRW mit min. 0,50 m einzuhalten und zu bepflanzen . Hiermit soll der Anbau an den öffentlichen Verkehrsraum vermieden werden und eine verträgliche Gestaltung der angrenzenden Bereiche zum öffentlichen Raum erfolgen.

5.2 Verkehrsplanung

Das Plangebiet wird über die im Süden vorhandene Auguststraße und im Westen über die Andreasstraße erschlossen.

Die Erschließung innerhalb des geplanten Wohngebietes erfolgt über eine Einhängerstraße, die im Süden an die Auguststraße und im Westen an die Andreasstraße anschließt.

Die Einhängerstraße wird nach Norden mit einem Stichweg verlängert, der eine Anbindung der nördlichen Grundstücke im Plangebiet ermöglicht. Der kurze Stichweg (≤ 50 m) weist am nördlichen Ende noch einen Wendehammer (für 3-achsiges Müllfahrzeug) aus.

Der Ausbau der Verkehrsfläche erfolgt als Mischverkehrsfläche. Die Ausbaubreite von 6,50 m gewährleistet die Gestaltung des Straßenraumes mit Anpflanzungen und Versätzen im Sinne der Funktion einer verkehrsberuhigten Wohnstraße. Zur Sicherung dieser Funktion wird die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind zur Abdeckung des Parkplatzbedarfs 12 Stellplätze vorgesehen. Diese Anzahl der öffentlichen Stellplätzen entspricht ca. 50 % der geplanten Wohneinheiten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Über eine Buslinie ist der Planbereich mit Haltestellen an der Auguststraße an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

5.3 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme, Gas, Wasser und elektrischer Energie kann durch die vorhandenen Versorgungsanlagen in der August- und Andreasstraße gesichert werden .

Notwendige Erweiterungen und Ergänzungen sind möglich und werden entsprechend dem Bedarf von den Versorgungsträgern in Verbindung mit dem Vorhabenträger durchgeführt. Die E.ON Fernwärme GmbH ist vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung an einer Fernwärmeversorgung der geplanten Bebauung interessiert.

Die Versorgungsleitungen (für Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, etc.) werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt. Die genaue Trassenführung wird im Zuge der Ausführungsplanung vor Festlegung der genauen Trassenaufteilung mit allen Versorgungsträgern und Vertretern der Stadt (Entwässerungsabteilung) abgestimmt und gemeinsam festgelegt.

Entwässerung

In der Andreasstraße und in der Auguststraße liegt jeweils ein Mischwasserkanal. Aufgrund der topographischen Lage ist der Kanal in der Andreasstraße nicht als Anschlusskanal verwendbar. Der Kanal in der Auguststraße kann nach der Erneuerung die zusätzliche Einleitung des Mischwassers aus dem geplanten Baugebiet aufnehmen. Die Erstellung des Kanalteilstücks in der Auguststraße wird durch den Erschließungsvertrag geregelt. Die Einleitung erfolgt über eine neue Anschlussleitung DN 300, die vom neuen Gebiet zum Schacht (Kreuzung: August-/ Ulrichstraße) führt.

Nach dem Bodengutachten von Dr. Friedhelm Albrecht – Herne ist eine Versickerung nicht möglich, weil der Grundwasserspiegel zu hoch ist und ab einer Tiefe von ca. 1,0 m unter OK Gelände praktisch wasserundurchlässiger Mergel ansteht. Somit wird das Regenwasser auf den Grundstücken über Fallrohre und Grundleitungen gefasst und dem Mischwasserkanal zugeführt. Da der vorgenannte Mischwasserkanal in der Auguststraße und Ulrichstraße jetzt erst als Mischwasserkanal erneuert wird, ist in greifbarer Zukunft nicht mit einer gesonderten Regenwasservorflut zu rechnen. Somit wird auch im Baugebiet ein Mischwasserkanal (MW-Kanal) eingeplant.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Grünordnungsplan (GOP) mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzung und Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Nach §§ 19 und 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgleichsmaßnahmen sollen in gleicher Art und mit gleichen Funktionen an die Stelle der durch den Eingriff gestörten Funktionen bzw. des beeinträchtigten optischen Beziehungsgefüges treten.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) notwendige gerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beinhaltet die Forderung, alle berührten Belange - somit auch die des Naturschutzes und der Landschaftspflege - in die Abwägung einzustellen.

Für die beabsichtigte Bebauung und Erschließung werden in erster Linie Gärten und Brachflächen in Anspruch genommen.

Im Bereich der geplanten Bebauung ergibt sich durch die Bestandssituation nur eine mittlere Eingriffsintensität. Aus Sicht der Stadtplanung ist dem öffentlichen Belang, Wohnraum zu schaffen, in Bezug auf die lokale Situation des Siedlungsbereiches, die Lage des Gebietes und die Nutzung des umgebenden Raumes, Vorzug vor der Erhaltung der Nutzgärten und Brachflächen zu geben.

Die Wesentlichste mit dem Vorhaben verbundene Einwirkung des Vorhabens ist die anlagebedingte, zunehmende Flächenversiegelung, infolge der Verkehrsflächen und der Bebauung.

Mit der Flächenversiegelung ist die Zunahme naturferner Standorte und damit eine allgemeine Entwertung der im Baugebiet verbleibenden Freiflächen festzustellen. Als Verlust besonderer Biotoptypen ist die Inanspruchnahme einer alten Obstwiese hervorzuheben. Weiterhin ist der Verlust und die Gefährdung einzelner gemäß Baumschutzsatzung geschützter Bäume festzustellen; einzelne Exemplare werden erhalten.

Hinsichtlich des Ortsbildes stehen dem Verlust der den Innenbereich gestaltenden älteren Bäume, die vorgesehenen Neuanpflanzungen gegenüber.

Die Bilanzierung zeigt im Vorher-Nacher-Vergleich des Gesamtgebietes keine ausgeglichene Bilanz.

Zu den Kompensationsmaßnahmen innerhalb des VEP-Geltungsbereiches zählen die Pflanzung und die langfristige Erhaltung von Laubbaum-Hochstämmen.

Diese Maßnahmen dienen der gestalterischen Gliederung der Verkehrsflächen und der Übergangszone zu den angrenzenden Gärten. Gleichzeitig dienen sie der Teil-Kompensation der unvermeidbaren Wertverluste innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Minimierung stadtklimatischer Auswirkungen.

Auf der Grundlage des § 1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit §§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB werden innerhalb der Plangrenzen Einzelstandorte zur Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem im Grünordnungsplan aufgeführten Maßnahmenkatalog.

Zur Kompensation des Wertverlustes (verbleibendes Defizit) werden außerhalb des Geltungsbereiches wertsteigernde Maßnahmen durchgeführt.

Näheres zu den umfangreichen, eingriffsbezogenen und grünordnerischen Maßnahmen ist aus dem stadttökologischen Fachbeitrag von dem Büro Landschaft & Siedlung vom 13.10.2002 zu entnehmen. Die Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen werden durch Bindung des ökologischen Fachbeitrages an den gemäß § 12 BauGB abzuschließenden Durchführungsvertrag abgesichert. Ihre Umsetzung wird somit gewährleistet und die grünordnerischen Belange berücksichtigt.

6. Umweltbelange

Da die in der Anlage 1 zum Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schwellenwerte (20.000 m²) nicht überschritten werden und damit weder eine Regel-UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht besteht, ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Klima/Luft

Durch die geplante Bebauung sind keine unverträglichen Auswirkungen auf das Lokalklima und der Luftbelastung nach dem bisherigen Erkenntnisstand zu erwarten.

Lärmimmissionen

Von der geplanten Bebauung sind keine unverträglichen Lärmbelastungen auf das Umfeld zu erwarten.

In der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Plangebiet befinden sich als Hauptschallquellen die Autobahnen A 2 und A 43, die Westfalenstraße, die Auguststraße, die Andreasstraße und die Leonhardstraße. Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die genannten Verkehrswege Schallquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen.

In den Außenwohnbereichen sind Beurteilungspegel zwischen 51 und 55 dB(A) südlich der Gebäude und zwischen 55 und 60 dB(A) nördlich der Gebäude zu erwarten. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete in den Außenwohnbereichen der Gebäude um bis zu 1 bis 5 dB südlich der Gebäude und bis zu 5 bis 10 dB nördlich der Gebäude überschritten. Der Vorsorgewert für Wohngebiete bei der Neuplanung von Straßen von 59 dB(A) tagsüber wird jedoch zumindest südlich der Gebäude deutlich und nördlich der Gebäude noch unterschritten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich.

Die Berechnung der Beurteilungspegel ergab, dass die Tagwerte um bis zu 11dB und die Nachtwerte um bis zu 14 dB über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Aus diesem Grund wurden die Nachtwerte für die Bemessung der Schallschutzmaßnahmen herangezogen und die Schalldämm-Maße festgesetzt.

Für die im Plan gekennzeichneten Gebäude erfolgen folgende textliche Festsetzungen:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenfassaden von Wohnungen in den mit den Buchstaben "a - d" gekennzeichneten Baufeldern mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße aufweisen. Die Schlafzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Dächer von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen mindestens ein Bauschalldämm-Maß von 40 dB aufweisen. Die Schalldämm-Maße der Fenster sind den Bauschalldämm-Maß der Außenfassaden anzupassen.

	Bauschalldämm-Maß in dB			
	a	b	c	d
Nordfassade	40	40	40	40
Westfassade	35	35	40	40
Südfassade	35	35	35	40
Ostfassade	35	40	40	40

Tabelle: Mindestens erforderliche Bauschalldämm-Maße in den gekennzeichneten Baufeldern

Näheres zum Schallschutz ist aus dem Gutachten des Ingenieurbüros für Akustik und Umwelttechnik - Afi- Arno Flörke aus Haltern vom 18.11.2002 zu entnehmen.

Boden

Nach bisherigem Erkenntnisstand ist im Plangebiet nicht mit Bodenbelastungen und nicht mit Kampfmittelfunden zu rechnen.

7. Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz

Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen werden Belange des Denkmalschutzes durch den VEP nicht berührt.

8. Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Nach Mitteilung des Bergbaubetreibenden ging unter dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Resteinwirkungen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

9. Flächenbilanz

Gesamt	8760 m²	
Wohnbauflächen		6890 m ² .
Verkehrsflächen		1870 m ²

10. Kosten

Die Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17, einschließlich der Erschließung des Gebietes sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Näheres wird im Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt.



11. Textlicher Teil

1. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Unzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in reinen Wohngebieten - WR- nach § 3 Abs. 3 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

1.2 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird in den reinen Wohngebieten -WR- festgesetzt, daß das Dachgeschoß bei Einhaltung der Nutzungsziffer (GRZ) als Vollgeschoß zulässig ist.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen (wo2) je Wohngebäude festgesetzt.

1.4 Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind zur Überschreitung der Baugrenzen folgende Ausnahmen zulässig:

- max. 1,0 m bei Gebäudeteilen die 50% der Länge einer Gebäudeseite nicht überschreiten
- max. 2,0 m bei Wintergärten

1.5 Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 24 BauGB wird festgesetzt, zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenfassaden von Wohnungen in den mit den Buchstaben "a - d" gekennzeichneten Baufeldern mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße aufweisen. Die Schlafzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Dächer von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen mindestens ein Bauschalldämm- Maß von 40 dB aufweisen. Die Schalldämm-Maße der Fenster sind den Bauschalldämm-Maß der Außenfassaden anzupassen.

Bauschalldämm-Maß in dB

	a	b	c	d
Nordfassade	40	40	40	40
Westfassade	35	35	40	40
Südfassade	35	35	35	40
Ostfassade	35	40	40	40

Tabelle: Mindestens erforderliche Bauschalldämm-Maße in den gekennzeichneten Baufeldern

1.6 Pflanzgebot

Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und 25b BauGB wird festgesetzt:

Pflanzung und langfristiger Erhalt von 12 Laubbaum-Hochstämmen

Eberesche, Alleebäume 3x v., StU 16/18, Unterpflanzung mit Bodendeckern entsprechend der im Grünordnungsplan des ökologischen Fachbeitrages vorgesehenen Maßnahmen vorzunehmen.



1.7 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW

1.7.1 Der seitliche- oder rückwertige Abstand von Garagen, Carports und Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie ist von min. 0,50 m einzuhalten und zu bepflanzen.

1.7.2 Drepel sind mit einer Höhe von max. 1,20 m, gemessen von der Oberkante, Rohdecke, Dachgeschoß bis Unterkante, Sparren an der Außenwandkonstruktion, zulässig.

1.7.3 Zulässig sind Satteldächer bis max. 48° Dachneigung. Untergeordnete Bauteile, Garagen und Carports können in abweichender Dachform erstellt werden.

1.7.4 Die seitlichen Abstände von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten zu den Gebäudetrenn- und Gebäudeabschlußwänden, sowie untereinander müssen mind. 1,00 m betragen. Bei zusammenhängenden Dachgauben und Dacheinschnitten über die Gebäudetrennwand hinweg, ist der seitliche Abstand um das Maß von mind. 1,00 m zu vergrößern.

2. Hinweise

2.1 Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h.; Mauerwerksreste 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.

2.2 Kampfmittelbeseitigung

Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, weil Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2.3 Gutachten und Fachbeiträge

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

<u>Ökologischer Fachbeitrag / Grünordnungsplan (GOP)</u>	
Büro - Landschaft und Siedlung, Recklinghausen	06.01.2003
<u>Bodengutachten - Versickerung / Altlasten</u>	
Dr. Friehelm Albrecht, Herne	12.08.2002
<u>Schallschutzgutachten</u>	
afi Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Halten	20.11.2002
<u>Fachbeitrag Erschließung</u>	
IBF Ingenieurbüro Felling, Dülmen	17.12.2002

3. Kenzeichnung gem. § 9 Abs.5 Bau GB

Nach Mitteilung des Bergbaubetreibenden ging unter dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanungen ist zur Berücksichtigung bergbaulicher Resteinwirkungen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

Aufgestellt 15.05.2003

Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl.-Ing. AKNW
Gregor Baumeister
Birkenkamp 8 45891 Gelsenkirchen

