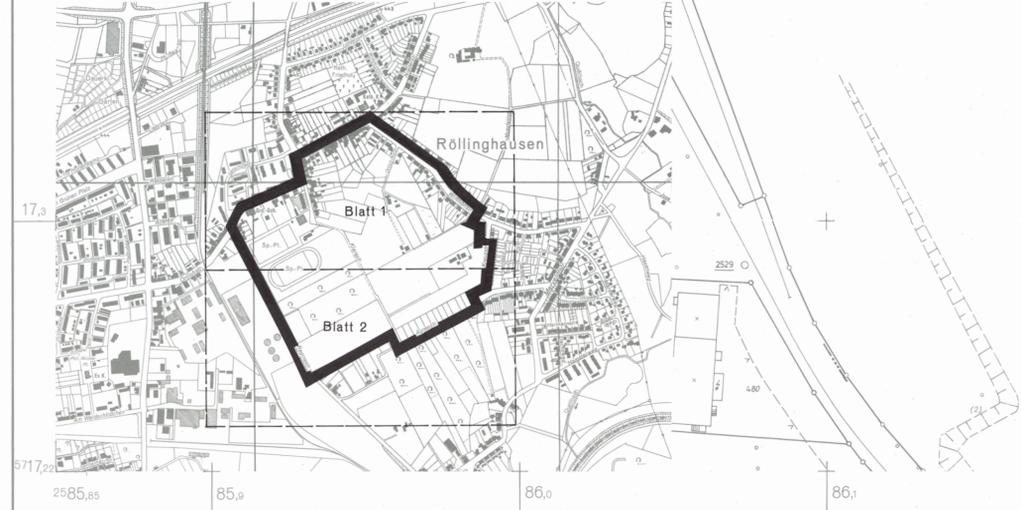




Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 167  
-Klarastraße/Winnlohstraße-

Maßstab 1 : 10000



- Textlicher Teil**
- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO**
    - 1.1 Flächen für den Wohnungsbau**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, daß in dem mit "A" gekennzeichneten WR-Gebiet nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.
    - 1.2 Allgemeine Zulässigkeit im WR - Gebiet**  
Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird für das mit "B" gekennzeichnete WR-Gebiet festgesetzt, daß die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, allgemein zulässig sind.
    - 1.3 Gliederung der Nutzung in WA-Gebieten**  
Gem. § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen des WA - Gebietes südlich der Niederstraße nur Einrichtungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sind.
    - 1.4 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse**  
Gem. § 10 Abs. 6 BauNVO und für die WR - bzw. WA - Gebiete festgesetzt, daß das Dachgeschoss bei Erhaltung der Geschosshöhe (GrZ) als Vollgeschoss zulässig ist.
    - 1.5 Ausnahmen für Baugesamten**  
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß untergeordnete Gebäude, die der jeweiligen Untergrenzung durch die E-Kennlinie, Gliederlinie oder Wohnfläche, die Baugesamten um max. 3,0 m bis zur halben Gebäudehöhe bzw. -höhe übersteigen dürfen, jedoch um 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
    - 1.6 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen**  
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und für die WR - Gebiete, für die Stellplätze und Garagen (St. und Ga) bzw. Gemeinschaftsstellplätze, -garagen (GGSt, GGg) ausgewiesen sind, festgesetzt, daß weitere untergeordnete Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
    - 1.7 Zulässigkeit von zweckgebundenen baulichen Anlagen**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird für die Grünfläche - öffentlich - Bezirksportanlage - festgesetzt, daß auf den eingeschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen nur zweckgebundene bauliche Anlagen wie Umkleekabinen, Sanitär-, Schutzhäuser, -Auffahrtstürme und Hallenporticostrukturen zulässig sind.
    - 1.8 Pflanz- und Erhaltungsgebote**
      - 1.8.1 Garagen und Stellplätze**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a und b BauGB wird festgesetzt, daß vor den zur öffentlichen Verkehrsfläche hinzugehörigen seitlichen bzw. rückwärtigen Wänden bzw. Giebeln von Garagen und Carports bzw. seitlichen und rückwärtigen Seiten der Stellplätze auf diesen Flächen ein mind. 1,0 m breiter Grundrissstreifen gleichmäßig anzulegen und mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und zu erhalten ist. Dies gilt auch für die dazugehörige Zufahrtsfläche.
      - 1.8.2 Pflanzflächen**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a und b BauGB wird für die in der Karte „Planung des Ökologischen Fachbezugs“ (siehe Anlage zur Begründung) mit A 2 gekennzeichneten 3,0 m breiten Pflanzflächen festgesetzt, daß diese - mit einer Pflanzhöhe von 40 cm - mit Heck- und Gehölz- und hochstämmigen Laubbäumen und Sträuchern aus heimischen Laubbäumen zu erhalten und zu erhalten ist.
      - 1.8.3 Pflanzgebiet für Wälder und Vorgärten**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a und b BauGB wird festgesetzt, daß Einfriedungen der Wohn- oder Vorgärten innerhalb der neuen Wohngebiete zu bewirken bzw. mit bodennahem heimischen Gehölzen und Sträuchern auszuführen sind.
      - 1.8.4 Pflanzgebiet für Flachdächer**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a und b BauGB wird festgesetzt, daß alle Flachdächer innerhalb der neuen Wohngebiete mit Materialien bzw. kulturfähigen Substrat anzulegen und mit Grünem, bodennahem Gehölzen oder Wildkräutern extensiv zu bepflanzen und zu erhalten sind (extensive Flachdachbegrünung).
      - 1.8.5 Pflanzgebiete für Ausgleichsmaßnahmen**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a und b BauGB wird festgesetzt, daß die Ausgleichsmaßnahmen (A 1, A 3 bis A 6) gemäß der Karte „Planung des Ökologischen Fachbezugs vom Januar 1999 und den dazugehörigen Maßnahmenkatalogen, als Anlagen der Begrünung begreift, durchzuführen und zu erhalten sind.
    - 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß:
      - die Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten sowie die Garagenzufahrten innerhalb der neuen Wohngebiete mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind
      - die Wegflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen als wassergebundene Decken nachzuweisen sind
    - 1.10 Ausgleichsmaßnahmen - Sammelverordnung**  
Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB wird festgesetzt, daß die Ausgleichsmaßnahmen A1, A3 - A8 dem durch gekennzeichneten Eingriffsbereich zugeordnet sind (Sammelverordnung).
  - 1.11 Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen, Altlasten)**  
Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß für alle Gebäude die unmittelbar an der Ortshalle, der Niederstraße und der Winnlohstraße liegen, sowie die Häuser Klarastraße Nr. 1 und Nr. 2 und Reginastraße Nr. 1 und Nr. 3, hinsichtlich gegen Schallemissionen getroffenen Vorkehrungen sind. Bei Neu- und Umbau von Gebäuden müssen an allen äußeren Öffnungen von Türen-, Balken- und Stützpfeilern Schallschutzfenster eingebaut werden. Das bewertete Schalldruckmaß muß mindestens der Schallschutzziffer 3 gem. VDI-Richtlinie 271 entsprechen.
  - 1.12 Altlastenverdachtsflächen AV 1 und AV 2**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die mit AV 1 und AV 2 gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen festgesetzt, daß Erd- und Außenarbeiten vor Ort genehmigt zu begleiten sind. Bei Bodenarbeiten sind hier in Abhängigkeit mit der „Unteren Altlastenrichtlinie“ bei der Fortbewegung von Bodenmaterialien eine entsprechende Behandlung bzw. Beseitigung durchzuführen.  
Vor der Errichtung von geschlossenen Bauwerken sind im Zuge des Baugemügensverfahrens durch den Bauherrn Bodenuntersuchungen auf Metalle zu veranlassen sind.  
Flächen auf denen im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen Bodenbearbeitungen stattfinden und die anschließend wieder überbaut oder versiegelt werden: z. B. durch Asphalt- oder Pflasterdecken, sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Abdeckung aus Beton, kulturfähigen Böden zu versehen und zu bepflanzen.  
Vor Gebrauch des Grundwassers aus dem 1. Blockwerk ist eine Untersuchung über dessen Qualität und Eignung für Trink- bzw. Brauchwasserzwecke durchzuführen. Sonst ist dieser Gebrauch grundsätzlich ausgeschlossen.
- 2. Gestalterische Festsetzungen gem. § 8 Abs. 4 BauNVO**
    - 2.1 Fassadengestaltung**  
Die Verwendung glänzender, polierter oder glänzender Materialien bzw. Anstriche sowie Kunststoffverkleidungen und Metallverkleidungen ist untersagt.  
Die Fenster- und Türöffnungen sind in einer vertikalen Gliederung aufzuführen. Bei allen Öffnungen muß das Maß der Höhe größer sein als das Maß der Breite (einschl. Fensterrahmen). Hierin ausgenommen sind Öffnungen unter 1 qm Größe. Innerhalb größerer Fenster- oder Türöffnungen kann diese Gliederung auch durch Mauerelemente, Plinthe oder Säulen erfolgen.
    - 2.2 Dachgestaltung**
      - 2.2.1 Dachaufbauten und Dachschichten**  
Dachaufbauten bzw. Dachschichten sind max. bis zu 3/5 der Traufentiefe, gemessen von den Gebäudewänden bzw. von den Hauswänden, zulässig. Dies gilt auch für Erker, Vorbauten und Nebengiebel. Die müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Gestaltung der darunterliegenden Fassade (Fensterformen, Wandflächen u. a.) bezogen sein. Der Anteil an geschlossener Wandfläche darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudehöhe betragen. Dachaufbauten müssen so angeordnet werden, daß die Dachtraufendachaufbauten innerhalb der Fassade angeschlossen sind.  
Dachaufbauten müssen untereinander bzw. zur freien Gebäudehöhe hin einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten.  
Die Einordnung der Dachaufbauten ist in Material und Farbe dem Hauptdach, die unteren Außenflächen der Dachfläche oder der Gebäudehöhe nachzuführen und mit dieser Einordnung bzw. Verkleidung mit Holz, Kupfer, Zink oder anderen Blechen mit Steinart identisch zulässig.
      - 2.2.2 Drempe**  
Drempe (Kniekehle) sind wie folgt zulässig:  
bei einer Gebäudehöhe bis 12 m = max. 85 cm Höhe  
bei einer Gebäudehöhe über 12 m = max. 90 cm Höhe  
Der Drempe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden bis zur Oberkante der Fußplatte.
    - 2.3 Empfangs- und Antriebsanlagen**  
Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit sind nur Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die Anlagen von Empfangs- bzw. Antriebsanlagen für Radfahrer, Fernsprecher und andere Kommunikationstechnik an die Fassade (einschl. Balkone, Brüstungen, Außenputze o.ä.) ist untersagt.
    - 2.4 Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen**  
Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen wie Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze bzw. Gartenhäuschen und Lauben sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude abzustimmen bzw. in Holz auszuführen. Hierbei müssen nebenanliegender Nebenanlagen in ihrer äußeren Gestaltung gleich sein.
    - 2.5 Vorgartengestaltung**  
Die vorgelagerten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude bzw. Hausengangszone sind, abzüglich notwendiger Zufahrten bzw. Zwangspfade, gärtnerisch zu gestalten. Die Vegetation von Außenwänden zum Garten und Stellplätzen für Kinder ist zulässig.  
Abgrenzungen bzw. Stützmauern zur Begrünung von Kellerräumen bzw. für Kelleranlagen zur Verkleinerung von 1,30 m einhalten.
  - 3. Hinweise**
    - 3.1 Bauschutzsatzung**  
Die Satzung zum Schutz des Baumbestand in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung vom 3.6.1995) ist zu beachten.
    - 3.2 Bodennaher Schutz**  
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodennäheren mit archaischen Bodenständen zu rechnen. Bei diesen Mustern für Ankerpunkte auf der Bodennaher Ebene - ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen.  
Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerkernreste, sowie Einzelfunde (z. B. Tongeschichten) aber auch Veränderungen und Verfestigungen in der natürlichen Bodenschicht entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Einwirkungsstellen in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.g. Amt gem. § 15 Denkmal-schutzgesetz mitzuteilen.
    - 3.3 Kammerbesatzung**  
Die vorhandenen Latrinen lassen Kammerbesatzungen erkennen. Eine systematische Abklärung ist vor den Baumaßnahmen durchzuführen und diese zuständige Behörde dem Regierungsverwaltungsbereich „Stadt, Kammer für Räumlichkeiten“ mitzuteilen.
    - 3.4 Einfriedung von Kellergraben**  
Bei der Einfriedung von Kellergraben, Tiefgaragen o.ä. ist wegen des hohen Grundwasserstandes die Verwendung einer wasserdichten Betonmauer zu favorisieren, da eine tonnenartige Grundwasserabdichtung (Drainage) unzulässig ist.
    - 3.5 Teilungserneuerung gem. § 19 Abs. 1 BauGB**  
Die Satzung zur Erneuerung der Teilung eines Grundstücks vom 27.12.1999 ist zu beachten.
    - 3.6 Gärten und Fachbetriebe**  
Folgende Gärten und Fachbetriebe sind für den Bebauungsplan erarbeitet werden und können beim Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen während der Dienstzeiten eingesehen werden:  
Gärtnerische Fachbetriebe von Büro Weiden und Sell Landschaftsplanung/Hatting, von März 1994 und Januar 1999  
Gärtnerische Fachbetriebe von Gärten und Lauben sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude abzustimmen bzw. in Holz auszuführen. Hierbei müssen nebenanliegender Nebenanlagen in ihrer äußeren Gestaltung gleich sein.
    - 3.7 Fahrschule**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Fahrschul zur Sicherung der Erschließung zugunsten des Flurstückes Nr. 224, Flur 457 festgesetzt.

Die Planunterlagen - Stadtplanquartale Maßstab 1:1000 mit dem Stand vom 01.03.1999 entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV.	Die planungsgeschichtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 PlanZV	Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.	Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.1999 bis 26.05.1999 einschließl.
Recklinghausen, den 01.03.1999 Der Bürgermeister i.A.	Recklinghausen, den 01.03.1999 Der Bürgermeister i.A.	Recklinghausen, den 01.03.1999 Der Bürgermeister i.A.	Recklinghausen, den 27.05.1999 Der Bürgermeister i.A.
Ltd. Städt.-Vermessungsdirektor	Städt. Bauamt	Städt. Bauamt	Städt. Bauamt
Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am 13.12.1999 diesen Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Recklinghausen Nr. 45 vom 30.12.1999 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung bekannt gemacht worden.	Für die städtebauliche Planung: Der Bürgermeister	Baudezernat i.V.
Recklinghausen, den 15.12.1999 Der Bürgermeister	Recklinghausen, den 30.12.1999 Der Bürgermeister i.A.	i.A.	Erster Beigeordneter
	Fachbereichsleiter Planen, Umwelt, Bauen		

**Zeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

**WR** Reine Wohngebiete

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

**GRZ** Grundflächenzahl

**GFZ** Geschosflächenzahl

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**III** Zahl der Vollgeschosse zwingend

**Bauweise**

**o** offene, **g** geschlossene

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Flächen für den Gemeinbedarf**

Schule, Sporthalle

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigte Bereiche, Rad- und Fußweg

Parkflächen

Bereiche ohne Anschließung an die Verkehrsfläche

**Flächen für Versorgungsanlagen**

Umformstation

**Grünflächen**

Parkanlage, Sportplatz, Wiese, Gehölze

**Wasserflächen**

Flächen für die Wasserwirtschaft

**Land- und Forstwirtschaft**

Flächen für die Landwirtschaft

Wald

**Pflanz- und Erhaltungsgebote**

vorhandene Bäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BauGB)

Bäume sind anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BauGB)

Bäume und Sträucher sind anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und 25b BauGB)

vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB)

Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Garagen, Stellplätze s. textl. Teil

**Gemeinschaftsgaragen**

Gemeinschaftsstellplätze s. textl. Teil

Einfahrt (Zu- und Ausfahrt) nur hier zulässig

Zu- und Ausfahrt für Garagen und Stellplätze zu Baugrundstücken

**Linien und Grenzen**

Straßenbegrenzungslinie

Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Planbestimmende Maße**

Verlangungen

0,0 -> Maße

5,8 Breiten

**Bestandangaben**

Wohngebäude

Öffentliche Gebäude

Wirtschaftsgebäude

**Sonstige Angaben**

Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Nr. 39

Altlastenverdachtsflächen

A 1 Ausgleichsflächen

s. textl. Teil

"A" "B" s. textl. Teil

Planung, z. B. Stellplätze

Festlegungsgrenze

**Rechtgrundlagen**

BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 496)

BauZonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218), zuletzt geändert am 24.10.1998 (GV.NW. S. 687)

PlanZonierungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Zeichenerklärung für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westf., vom 01.08.1990

# STADT RECKLINGHAUSEN

## Bebauungsplan Nr.167

Klarastraße/Winnlohstraße für einen Bereich zwischen Reginastraße, Ortloshstraße, Niederstraße, Winnlohstraße, Kreuzstraße und Agnesstraße

Blatt 2 (2) Maßstab 1 : 1000