

### Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WR1-2** Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

**0,6** Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**FD** Zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern (FD), als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt die Attikahöhe (Abschlusskante des Flachdaches)  
**OK** Oberkante als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)

**SD** Zulässige Gebäudehöhe bei Satteldächern (SD), Oberkante als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**D** nur Doppelhäuser zulässig

**B** Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**S** Straßenbegrenzungslinie

**Y** öffentliche Straßenverkehrsfläche

**Y1** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**V** Verkehrsberuhigter Bereich

**R** Rad- und Gehweg

**W** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**A** Einfahrtbereich

Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

**VS** Fläche für Versorgungsanlagen

**EL** Elektrizität (Trafostation)

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**B** Erhaltung: Bäume

**P** Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

**U** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

**FD** Flachdach

**SD** Satteldach

Bestandsübernahmen und hinweisliche Darstellungen

**632** Flurstücksgrenzen und -nummern

**Flur 331** Grenzen der Flure

**103,63** Geländehöhen Bestand

**113,86** Firsthöhe Bestandsgebäude

**B** Baumbestand

**633** Vorschlag für Baumstandort und Parkstände in der öffentlichen Verkehrsfläche

**633a** geplante Höhe der Planstraße in m ü.NHN (Höhenplanung Iso-Ingenieure)

**633b** Vorschlag zur Grundstücksteilung und zu geplanten Gebäuden

**10,0** Bemaßung von Abständen

### I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

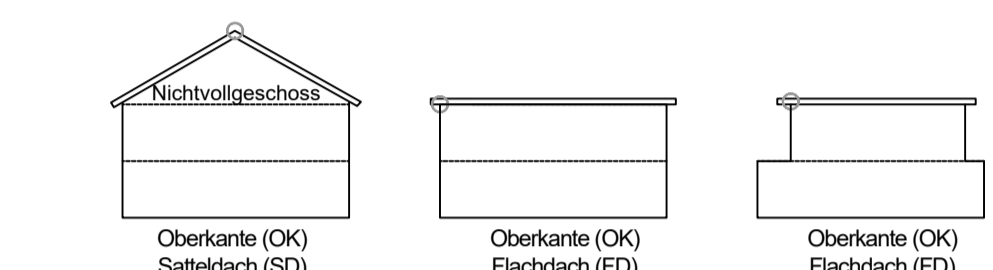
nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

#### 2. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Gebäude wird in dem reinen Wohngebiet WA1 mit zulässiger Einzelhausbebauung auf zwei Wohneinheiten beschränkt.  
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäude wird in dem reinen Wohngebieten WA2 mit zulässiger Doppelhausbebauung auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

**Maximale Höhe baulicher Anlagen**  
 Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN).  
 Als Oberkante (OK) gilt bei Flachdächern die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).  
 Als Oberkante (OK) bei Satteldächern gilt die Firsthöhe.



#### 4. Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig.

#### 5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Stellplätze (ohne Überdachung) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

In dem Wohngebiet WR1 ist je Wohngrundstück 1 Garten-/Gerätehaus mit max. 9 m² Grundfläche zulässig.  
 In dem Wohngebiet WR2 ist je Wohngrundstück 1 Garten-/Gerätehaus mit max. 6 m² Grundfläche zulässig.

#### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Quartierspotenzial für Fledermäuse und Gebäudebrüter**  
 Zur Schaffung von Quartierspotenzial für Fledermäuse und Gebäudebrüter sind in den WR-Gebieten bauseitig pro Gebäude mindestens ein Fledermauskasten oder ein Vogelkasten anzubringen. Die Vogelkästen können je nach Typ und Zieltier einzeln oder wahlweise in Gruppen ab 1 m Abstand (Koloniebrüter) zueinander positioniert werden. Exposition: Norden und Osten, bei Schutz vor Schlagsregen auch Westen. Zielart: Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz, etc. Aufhängehöhe mindestens 3 m.  
 Die Fledermauskästen können wahlweise einzeln oder in Gruppen mit mindestens 1 m Abstand zueinander angebracht werden. Exposition: Süden und Osten, bei Schutz vor Schlagsregen ist zu beachten: keine Belichtung der Einflughöhlung und möglichst direkte Nähe zu bestehenden Gehölzen und Dunkelräumen.  
**Ökologische Baubegleitung**  
 Zum Schutz des Baumbestandes der Josef-Wulff-Straße und des Beisinger Wegs ist während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.  
**Dacheindeckung**  
 Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metall sind unzulässig, um einem Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser bei der Ableitung/Versickerung des Niederschlagswassers auszuschließen.

#### 8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Dachbegrünung**  
 Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen und Carports mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsbereich. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstrataufgabe vorzusehen, die den Abflussbeiwert C höchstens 0,5 erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensatz) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfpflanzen bepflanzt werden. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.  
**Pflanzgebot Baum**  
 In dem WR1-Gebiet ist je Baugrundstück ein großkroniger heimischer Laubbau- oder Obstbaum zu pflanzen.  
 Pflanzqualität: Hochstamm STU 20/25, 3xv., m.B.  
 Pflanzliste A

- Gleditsia triacanthos (Lederhülensbaum)
- Sophora japonica (Schnurbaum)
- Tilia platyphylus (Großblättrige Sommerlinde)
- Tilia cordata (Kleinblättrige Winterlinde)
- Tilia tomentosa (Silberlinde)
- Tilia henryana (Henrys Linde)
- Pyrus communis (Holzbirne)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Mespilus germanica (Mispel)

### II. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

#### Gestalterische Festsetzungen

##### 1. Dächer

Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern (SD) zulässig, sofern die Gesamtbreite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Dacheite nicht überschreitet.  
 Der Aufbau von Solaranlagen ist bei allen Dachformen zulässig und gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.

##### 2. Gärten und Einfriedungen

(1) Die privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich mit Schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 1,70 m begrenzt und bepflanzt werden. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.  
 Es sind Straucharten der Pflanzliste B zu verwenden.

(2) Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern, Flechtmauzenzäune, Holzläune) sind nur als seitliche Begrenzung einer Terrasse bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m, gemessen senkrecht von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

(3) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der baurechtlich notwendigen Stellplätze sowie der Standplätze für Müllbehälter, Fahrradstellplätze und -boxen, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen mit max. 6,00 m Breite, Zuwegungen zum Eingang mit max. 2,00 m Breite ist eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Schottergärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) sind unzulässig.

##### 3. Müllbehälter

Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellten Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzuzünnen. Es sind Straucharten der Pflanzliste B zu verwenden.

##### Pflanzliste B

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- Pyrus pyrastris (Holzbirne)
- Mespilus germanica (Mispel)
- Sorbus domestica (Speierling)
- Cydonia oblonga (Quitten)
- Buddleia alternifolia (Schmalblättriger Schmetterlingsstrauch)
- Buddleia davidii (Schmetterlingsstrauch)

Die Standplätze von Abfallbehältern müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

##### 4. Anlagen zur Solarenergienutzung

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im gesamten Plangebiet nur auf Dachflächen zulässig. Bei Flachdächern müssen sie mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Außenkante Attika aufweisen. Bei geneigten Dächern müssen sie parallel zur Dachhaut angebracht werden (flach liegend).

### III. Hinweise

#### 1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

1. Erste Erdbeurteilung sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).  
 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

#### 2. Bodenschutzkonzept / Bodenschutzplan

Zur Minimierung der Verluste der natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ist vor Beginn der Erschließung und Bauarbeiten durch den Plansteller gem. § 7 Satz 1 des Bundesbodenschutzgesetzes eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 durchzuführen. Das Bodenschutzkonzept ist mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen abzustimmen.

#### 3. Kampfmittel

Es liegen Hinweise auf Artilleriebeschuss im Plangebiet vor. Vor Baubeginn ist durch den Kampfmitteleinsatzdienst die Verdachtsfläche zu sondieren.  
 Ist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten oder direkt die Polizei bzw. Feuerwehr zu verständigen.

#### 4. Lärmminimierungsschutz

Bei der Ausrichtung von Schlafzimmern und Kinderzimmern zur Josef-Wulff-Straße und zum Beisinger Weg (straßenseitige Fassaden) wird empfohlen, diese Räume durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen vor Lärmeinwirkungen zu schützen.

#### 5. Niederschlagsentwässerung

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Ein Notüberlauf in die städtische Kanalisation wird nicht zugelassen.  
 Der Fachbeitrag zur entwässerungstechnischen Erschließung (Iso-Ingenieurbüro, 07.12.2023) gibt Planungshinweise und Empfehlungen zur Ausführung von Versickerungsanlagen im Plangebiet.

#### 6. Bauvorsorge Überflutungsschutz

Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen im Überflutungsfall sollte die folgende Bauvorsorge getroffen werden: Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang sollte ca. 20 cm höher als die Straßengradiente angeordnet werden.

#### 7. Dachbegrünung und Photovoltaik

Anlagen zur Photovoltaik sind zusätzlich zur Dachbegrünung möglich. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzustellen und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

#### 8. Außerstaatliche Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. VDI-Richtlinien, DIN-Normen) Bezug genommen wird, können diese im Technischen Rathaus, Amt für Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen, Westring 51, 46569 Recklinghausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

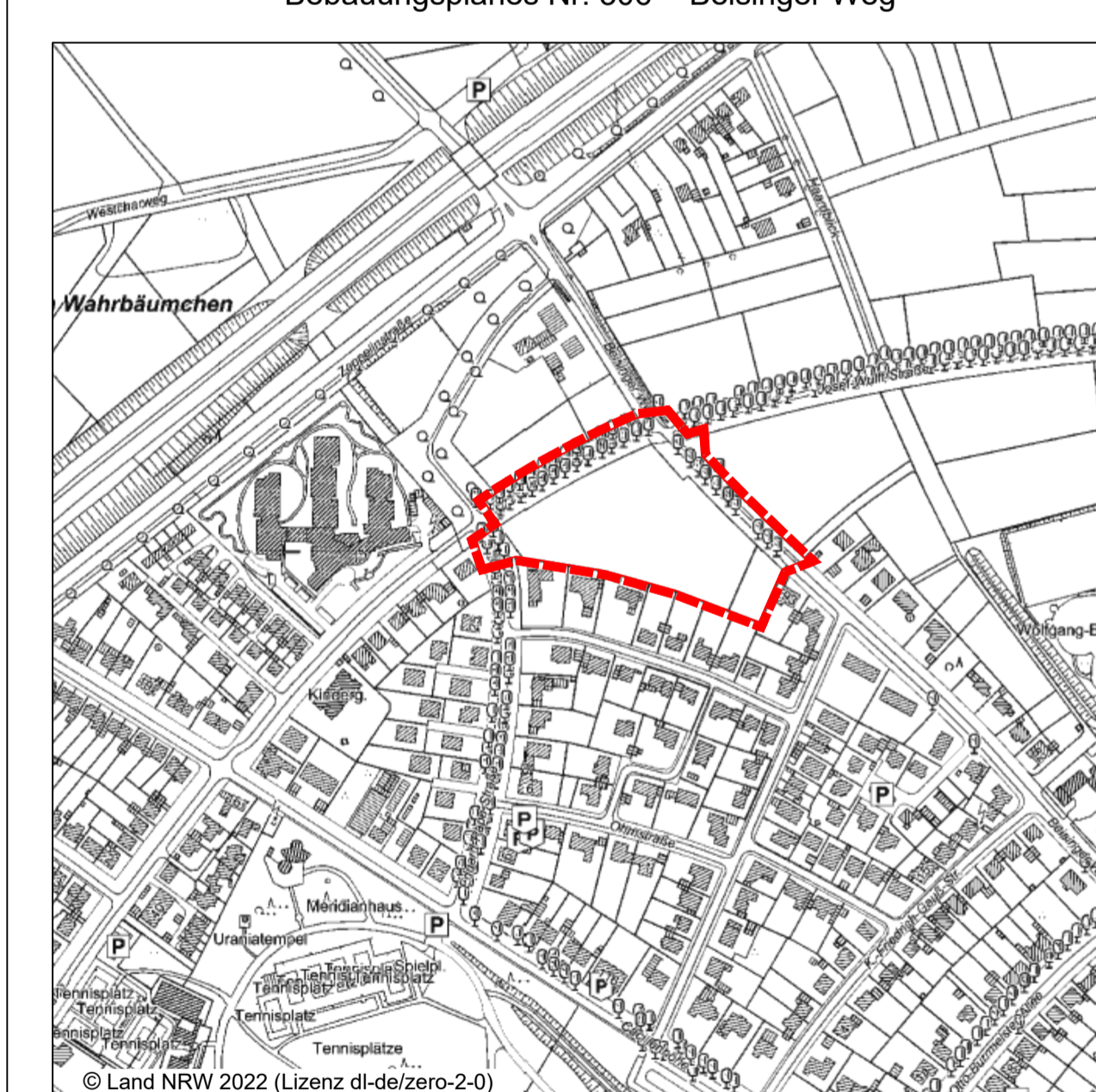
#### Gutachten und Fachbeiträge

- Landschaft + Siedlung AG: Bebauungsplan Nr. 306 'Beisinger Weg' in Recklinghausen – Architekturentwurfliche Vorprüfung (Stufe I), Recklinghausen, 29.08.2022
- Dr. Dörtemeyer Umweltmeteorologie: Klimatologisches Fachgutachten Recklinghausen Nord, Essen, 13.08.2021
- AtI Arno Florke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Lärmgutachten B-Plan Beisinger Weg Recklinghausen, Haltem am See, 19.10.2017
- Consulting-Büro Friege: Recklinghausen Beisinger Weg – Bodengutachten, Bochum, 07.06.2018
- ISO-Ingenieurbüro: Bebauungsplan Nr. 306 'Beisinger Weg' in Recklinghausen - Fachbeitrag -verkehrstechnische Erschließung- Mar. 07.12.2023
- ISO-Ingenieurbüro: Bebauungsplan Nr. 306 'Beisinger Weg' in Recklinghausen - Fachbeitrag -entwässerungstechnische Erschließung- Mar. 07.12.2023

Planaufsteller:

**Planquadrat Dortmund**  
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
 Gutenbergstraße 34-44/139 Dortmund - Tel. 0231/557114-0

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306 - Beisinger Weg -



**Stadt Recklinghausen**  
**Bebauungsplan Nr. 306 - Beisinger Weg - Entwurf**

für den Bereich  
 Gemarkung Recklinghausen, Flur 228, Flurstück 45 und tlw. 46  
 Flur 237, Flurstück tlw. 37  
 Flur 322, Flurstück tlw. 634  
 Flur 331, Flurstücke 632, 633 und tlw. 127

M. 1 : 500  
 04.01.2024

### Verfahrensvermerke

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 der Planzeichenverordnung.  Recklinghausen, den  (Siegel)  Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Recklinghausen vom ..... aufgestellt worden, ortsüblich bekannt gemacht worden am .....  Recklinghausen, den  Bürgermeister i. A.	Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet.  Recklinghausen, den  Bürgermeister i. A.
Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.  Recklinghausen, den  Bürgermeister i. A.	Der Rat der Stadt Recklinghausen hat am ..... diesen Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.  Recklinghausen, den  Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. .... für die Stadt Recklinghausen vom ..... unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht.  Recklinghausen, den  Bürgermeister i. A.
Abteilungsleitung Städtebauliche Planung	Abteilungsleitung Städtebauliche Planung	Abteilungsleitung Städtebauliche Planung

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)	Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), tritt am 01.01.2024 in Kraft	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)	Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
Baudezernat III		Beigeordneter