Textteil

A) Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten (WA)
In den festgesetzten WA-Gebieten dürfen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:

a) Anlagen für Verwaltungen
b) Gartenbaubetriebe
c) Tankstellen

Damit wird gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 die Anwendung des § 4 Abs. 3 BauNVO teilweise ausgeschlossen.

2. Bauweise in WA-Gebieten
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser, sowie Reihenhausgruppen mit maximal 5 Gebäuden zulässig.

3. Gemeinbedarfsfläche
Gemäß § 86 Abs. 4 BauONRW wird festgesetzt:
In dem als "Gemeinbedarfsfläche DLRG" festgesetzten Baugebiet Nr. 14 dürfen nur Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden. Die jeweilige Geschosshöhe darf 3 Meter nicht überschreiten. Die Dachneigung darf 25° nicht überschreiten. Der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / Außenwand darf nicht höher als 40 cm über der Oberkante der Rohdecke angeordnet sein.

4. Sicherheitsstreifen
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt:
Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist in den Baugebieten (2 teilweise, 3, 4 teilweise, 5 teilweise, 6, 7, 8, 9, 10, 11) ein durch die Signatur ---------- gekennzeichneter Sicherheitsstreifen von 0,5 m entlang der Verkehrsflächen von allen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen und Anpflanzungen sowie anderen Einrichtungen über 0,3 m Höhe freizuhalten.

5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB:
Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen und Teilflächen aus dem Baugebiet 2 werden, da ein Ausgleich im Plangebiet selbst nicht möglich ist, gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß dem der Begründung beigefügten Landschaftspflegerischen Begleitplan auf dem Grundstück der ehemaligen Zeche Unser Fritz I/IV zugeordnet.

6. Maßnahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB:
Festgesetzte Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen und Gewässer sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7. Maßnahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Verb. mit § 51a Landeswassergesetz bzw. in Verb. mit § 86 Abs. 4 BauONRW
a) Niederschlagswasser von privaten Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern.

b) Zu befestigende Flächen, die keinen besonderen verkehrstechnischen Anforderungen genügen, sind mit wasser-, luftdurchlässiger und versickerungsfähiger Pflasterung oder gleichwertigem Belag auszuführen.

8. Von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24:
a) Im Schutzstreifen der 380 KV-Freileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 15 m erreichen.

b) Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe von mehr als 15 m erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer auf dessen Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.

B) Kennzeichnungen

1. Bergbau

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Einwirkungsbereich des Bergbaus. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau, Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Verbindung aufzunehmen.

2. Altlasten

Nach der Beurteilung aller Detailergebnisse kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass die geplante städtebauliche Nutzung als WA-Gebiet nur nach Durchführung örtlicher Dekontaminationsmaßnahmen und flächiger Sicherungsmaßnahmen realisierbar ist. Aus diesem Grunde wird der Gesamtbereich der Neubebauung gemäß § 9 Abs. 5 (3) BauGB gekennzeichnet.

Grundsätzlich ist in dem mit dieser xxxxxxxxxx Signatur gekennzeichneten Bereich folgendes zu beachten:

- Eingriffe in den Boden sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- Für den gesamten gekennzeichneten Bereich ist ein Sanierungsplan nach dem Bundesbodenschutzgesetz aufzustellen oder es sind die entsprechenden Ausführungsdetails im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.
- Im Zuge baulicher Eingriffe im gekennzeichneten Bereich ist anfallender Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Im Bebauungsplangebiet wird von einer Nutzung des Grundwassers ohne vorherige Untersuchung abgeraten.
- Eingriffe in den vorhandenen Anschüttungskörper, die im Zuge der Erschließung und Gebäudegründung erforderlich werden, sind zu minimieren. Bei Erdarbeiten anfallendes, organoleptisch auffälliges Aushubmaterial ist auszusortieren und gegebenenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Die Versickerung von gefasstem Oberflächenwasser ist in den gewachsenen Untergrund möglich. Um die Gefährdung des Grundwassers durch Erhöhung der Schadstoffmobilität sicher auszuschließen, sind die Auffüllungen im Bereich der Versickerungsanlagen vorab zu entfernen.

- In dem mit einer  Signatur gekennzeichneten Sondergebiet sind in den mit Bauwerken zu überbauenden Zonen gegebenenfalls Diffusionssperren oder Bodenluftdrainagen wegen der dort vorhandenen leichtflüssigen Schadstoffe vorzusehen. Alternativ kann Bodenaushub vorgenommen werden. Ausführungsdetails werden im Sanierungsplan oder im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

- Auf Verkehrs-, Lager- und Parkplätzen ist eine Flächenversickerung zulässig. Für Baumscheiben oder Grünbereiche in der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Abdeckung mit sauberem Vegetationsboden vorzusehen. Details regelt der Sanierungsplan oder das Baugenehmigungsverfahren.

- Im Bereich des Spielplatzes in der öffentlichen Grünfläche ist eine Mindestabdekkung aus sauberem Boden von 0,8 m erforderlich. Sandflächen sind mit einer Grabesperre in den Sohlbereichen zu versehen.

C) Hinweise

1. Kampfmittel
   Die Abfrage potenzieller Kampfmittel beim Ordnungsamt in Herne hat zu einem negativen Ergebnis geführt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel innerhalb des Plangebietes im Untergrund vorhanden sind. Sämtliche Bauarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen und sofort einzustellen, wenn im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist sofort der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu verständigen.

2. Bäume
   Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in Herne" - Baumschutzsatzung in der zum Zeitpunkt der Anwendung gültigen Fassung.

3. Bodendenkmäler
   Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

4. Planfeststellungsbeschluss
   Das ehemalige Wendebecken ist gemäß Planfeststellungsbeschluss der Wasser- und Schifffahrtsdirektion West vom 10.04.1987, Az.: A4-143.3/17 als "Teich" mit der Zweckbestimmung "Feuchtbiotop" festgesetzt worden.

5. Entschädigung
   Entschädigungsansprüche regeln sich u.a. nach den Entschädigungsvorschriften des BauGB.