

TEXTTEIL

A Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Die mit der Randsignatur T T T T zeichnerisch festgesetzten Flächen sind Ausgleichsflächen und dienen

(1) als Kompensation des Eingriffs, der durch die zusätzliche bauliche Nutzung im Plangebiet entsteht
(2) als Kompensation für einen Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 (Waldausgleich).

Die Ausgleichsfläche (1) ist zu entsiegeln und mit heimischen Gehölzen im Verband 1 x 1,5 m flächig abzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt worden sein.
Erläuterungen zur Pflanzenartenwahl und Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Anhang des Textteils des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu finden.

Für Gemeinschaftsstellplätze mit bis zu 4 Stellplätzen ist ein Hochstamm StU 20/25 cm zu pflanzen. Für je 4 weitere Stellplätze ist ein Hochstamm zu pflanzen. Steht der Baum nicht in einer Vegetationsfläche, so ist für ihn eine Baumscheibe von mindestens 2,0 x 2,0m herzustellen und zu bepflanzen.

3. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen von 1992 und 2000 ist in dem im Plan festgesetzten Bereich zur Versickerung des Niederschlagswassers eine private zentrale Versickerungsanlage mit einem Muldenvolumen von ca. 100 cbm bei einer Muldentiefe von durchschnittlich 0,2 m anzulegen.

Die konkrete technische Ausgestaltung ist durch einen Fachplaner im Rahmen der baulichen Umsetzung festzulegen.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die entsprechend festgesetzten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

5.1 Stellplätze/ Garagen
Die Stellplatzflächen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke auszubilden. Bei der Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflasterrasen ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Garagen mit Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Carports oder sonstige fensterlose Nebengebäude sind mit Kletterpflanzen (pro 2 lfdm / 1 Pflanze) zu begrünen.

B Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Altlasten
Die in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich festgestellten erhöhten Werte in der Auffüllung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und hier insbesondere mit Benzo(a)pyren sind bei der derzeitigen und geplanten Nutzung als Fuß- und Radweg, ggfs. mit Begleitgrün, unerheblich. Bei möglichen Baumaßnahmen ist der anfallende Bodenaushub ordnungsgemäß zu entsorgen.

In dem mit (B) gekennzeichneten Bereich ist aus Vorsorgegründen nach Beendigung der Neubaumaßnahme auf den dann verbleibenden Freiflächen sauberer Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,35 m aufzutragen. Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu behandeln und gegebenenfalls zu entsorgen. Das Quartärgrundwasser aller Baugebiete sollte aufgrund seiner Salzbefrachtung und erhöhten Konzentration von Stickstoffverbindungen nicht zu Bewässerungszwecken benutzt werden.

C Hinweise

1. 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u.16 Denkmalschutzgesetz - DSchG- NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu berge, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

2. Bäume
Der Ersatz eventuell zu entfernender Bäume richtet sich nach der "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne" (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

3. Grundwasserstand
Im Geltungsbereich dieser Änderung liegt der Grundwasserspiegel bei 1 – 2 m unter Geländeoberkante. Dies ist im Rahmen zukünftiger Bautätigkeiten durch entsprechende technische Maßnahmen zu berücksichtigen.

4. Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf privaten Grundstücksflächen, die an die Sickerflächen zur Niederschlagswasserbeseitigung angeschlossen sind, ist nicht zulässig.

D Nachrichtliche Übernahmen

Maßnahmen gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 51 a Landeswassergesetz - Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde im Fachbereich Umwelt anzuzeigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen
-§ 9(1) bis (4) und (7) BauGB-

Füllschema der Nutzungsschablone

Nr. des Baugebiets	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise, Dachform	Hinweis s. Textteil

Art der baulichen Nutzung
- §9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 ff BauNVO-

WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
z.B. WR 2Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff BauNVO -
(die Zahlenwerte sind Beispiele)

Geschossflächenzahl
- z.B. 0,8 als Höchstmaß
-z.B. 0,5 - 0,8 als Mindest- und Höchstmaß
Baumassenzahl z.B. 3,0
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse
- z.B. II als Höchstmaß
- z.B. II-III als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. (II) zwingend
Höhe baulicher Anlagen
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
OK Oberkante

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen
- § 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO -

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Doppelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Hauptfirstrichtung
SD Satteldach

Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
- § 9 (1) 5 BauGB -

Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Verkehrsflächen
- § 9 (1) 11 BauGB -

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P Parkplatz (öffentliche Parkfläche)
F Fußweg
R Radweg
V Verkehrsberuhigung - § 42 (4a) Str. VerkO -
Fußgängerbereich
Ein- /Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- § 9 (1) 12, 14 BauGB -

(Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Hauptversorgungs- und Wasserleitungen
- § 9 (1) 13 BauGB -

oberirdisch
unterirdisch
} Art der Leitung s. Einschrieb

Grünflächen
- § 9 (1) 15 BauGB -

Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
Private Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
- § 9 (1) Nr. 16 BauGB -

Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung s. Einschrieb)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- § 9 (1) 18 BauGB -

a) Flächen für die Landwirtschaft
b) Fläche für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- § 9 (1) 20, 25 BauGB -

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- § 9 (1) 20 BauGB -

a) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- § 9 (1) 25 BauGB -
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern
sonstige Bepflanzungen

b) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- § 9 (1) 25 BauGB-
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern
sonstige Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- § 9 (1) 4, 22 BauGB -
St Stellplatz
Ga Garage
TGa Tiefgarage
GSt Gemeinschaftsstellplatz
GGA Gemeinschaftsgarage
GTGa Gemeinschaftstiefgarage

Mit Geh-(G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche
- § 9 (1) 21 BauGB -
(Begünstigte siehe Einschreibung)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- § 9 (1) 24 BauGB -
Lärmschutzvorkehrungen entsprechend den Festsetzungen in Textform
Lärmschutzwand

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung
- § 9 (1) 24 BauGB -
(Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- § 9 (7) BauGB -

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- z.B. §§ 1 (4), 16 (5) BauNVO -

Kennzeichnung nach - § 9 (5) 3 BauGB -

Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Nachrichtliche Übernahme nach - § 9 (6) BauGB -

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen.

Rechtsgrundlagen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.IS.2414).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.123) in der zuletzt geltenden Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl.IS.58).
4. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der zuletzt geltenden Fassung.
5. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S.255) in der zuletzt geltenden Fassung.

stadtherne

Stadtbezirk Eickel

Gemarkung Wanne-Eickel

Flur 63, 65, 66

Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr. 169 -Grünzug Gustavstraße-

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung 1990.
Herne, den 28.06.2006
(Siegel) gez. Hartmann
Städt. Vermessungsdirektor

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig
Herne, den 29.06.2006

Stadtplanungsamt	Vermessungs- und Katasteramt	Der Oberbürgermeister i.V.
gez. Steiner	gez. Hartmann	gez. Terhoeven
Ltd. Städt. Baudirektor	Städt. Vermessungsdirektor	Stadtrat

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung am 14.09.2000 durchgeführt worden.
Herne, den 29.06.2006
Der Oberbürgermeister
i.A.
(Siegel) gez. Grimm
Städt. Oberverwaltungsrat

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 07.02.2006 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Herne, den 03.07.2006
i.V.
gez. Terhoeven
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2006 bis 31.03.2006 öffentlich ausgelegen.
Herne, den 29.06.2006
Der Oberbürgermeister
i.A.
(Siegel) gez. Steiner
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 13.06.2006 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 03.07.2006
i.V.
gez. Terhoeven
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 08.07.2006.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 10.07.2006
Der Oberbürgermeister
i.A.
(Siegel) gez. Steiner
Ltd. Städt. Baudirektor