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 xxxxxxxxx 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 Mindestabdeckung aus sauberem Boden von 0,8 m erforderlich. Sandflächen sind mit einer Grabesperre in den Sohlbereichen zu versehen.

C) Hinweise

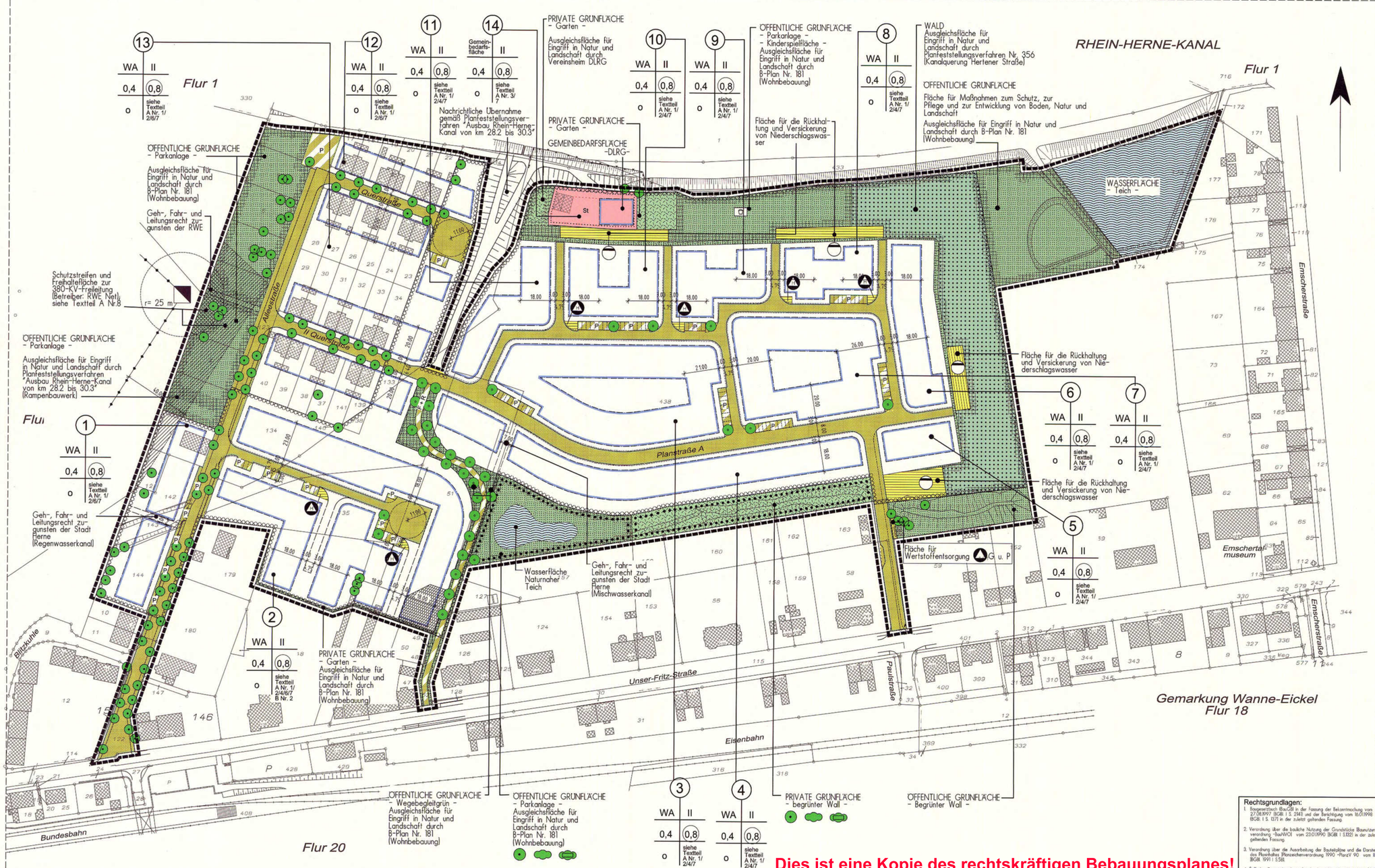
1. Kampfmittel
Die Abfrage potenzieller Kampfmittel beim Ordnungsamt in Herne hat zu einem negativen Ergebnis geführt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel innerhalb des Plangebietes im Untergrund vorhanden sind. Sämtliche Bauarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen und sofort 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 Bodenfunden 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.: 02761/2460) 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 Schiffahrtsdirektion West vom 10.04.1987, Az.: A4-1433.1/17 als "Teich" mit der Zweckbestimmung "Feuchtbiotop" festgesetzt worden.

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



ZEICHENERKLÄRUNG

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

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO -

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
- § 9 (1) Nr. 1 BauBG und §§ 16 ff BauNVO -

0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage
- § 9 (1) 2 BauBG und §§ 22, 23 BauNVO -

o — Offene Bauweise
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den Gemeinbedarf, Sport und Spielanlagen
- § 9 (1) Nr. 5 BauBG -

Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Verkehrsflächen
- § 9 (1) Nr. 11 BauBG -

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Sicherheitsstreifen s. Textteil A4
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Parkplatz (öffentliche Parkplatzfläche)
F — Fußweg
R — Radweg

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

(Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
Niederschlagswasser
Hausmüll
G (Glas) und P (Papier)

Grünflächen
- § 9 (1) 15 BauGB -

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen
Spielplatz

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

Wasserflächen

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

Fläche für Wald

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

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

Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB
- § 9 (1a) BauGB -

Ausgleichsfläche (Zweckbestimmung s. Einschrieb)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- § 9 (1) 4, 22 BauGB -
St — Stellplätze
Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- § 9 (1) 21 BauBG -
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- § 9 (7) BauBG -
Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Textteil B Nr. 2)
Heißbereich
Sonderbereich

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB (siehe Textteil A8)

380 KV Freileitung (Betreiber: RWE-Net)
Schutzstreifen (40 Meter)
Freihaltefläche

Rechtsgrundlagen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) in der zuletzt geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
4. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666)
5. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW S. 218, 1922), zuletzt geändert am 09.11.1999 (GV-NRW. S.622)

Stadt Herne
Stadtbezirk Wanne
Gemarkung Wanne-Eickel
Flur 3
Maßstab 1:1000

BEBAUUNGSPLAN Nr. 181
- Kanalbereich Unser Fritz -

Dies ist eine Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes!

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung 1990.
Herne, den 3.9.2002
Städt. Vermessungsdirektor

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig
Herne, den 09.01.2002
Stadtplanungsamt — Vermessungs- und Katasteramt — Der Oberbürgermeister i.V.
Ltd. Städt. Baudirektor — Städt. Vermessungsdirektor — Stadtrat

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zu diesem Bebauungsplanentwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung-Wanne am 24.10.2000 durchgeführt worden.
Herne, den 03.09.2002
Der Oberbürgermeister i.A.
Städt. Verwaltungsrat

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 23.05.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, Oberbürgermeister Becker und Stadtverordneter Lewicki haben am 31.07.2001 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Herne, den 03.09.2002
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.08.2001 bis 14.09.2001 öffentlich ausgelegen.
Herne, den 03.09.2002
Der Oberbürgermeister i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 19.03.02 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 03.09.2002
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 12.06.2003.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 12.06.03
Der Oberbürgermeister i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor