Textteil

A **Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
In allen Baugebieten (WA-Gebiete)sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen ausgeschlossen.

2. Abweichende Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
In den Baugebieten 3 und 4 sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geschlossen als Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser zu errichten.

3. Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
In den Baugebieten 3, 4 und 5 sind Garagen und überdachte Stellplätze auf dafür nicht besonders festgesetzten bzw. nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

4. Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB
Die Traufhöhe der Gebäude innerhalb der Baugebiete 2, 3 und 4 darf max. 6,50 m, im Baugebiet 5 max. 9,50 m –gemessen von Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen vorhandenen Straßenverkehrsfläche- betragen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

5. Grünordnung gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
a) Je Grundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Hochstamm StU 20/25 cm zu pflanzen.
Für Gemeinschaftsstellplätze mit bis zu 4 Stellplätzen ist ein Hochstamm StU 20/25 zu pflanzen. Für je weitere 4 Stellplätze ist ein Hochstamm zu pflanzen. Steht der Baum nicht in einer Vegetationsfläche, so ist für ihn eine Pflanzscheibe von mindestens 2,0 x 2,0 m herzustellen und zu bepflanzen. Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Fensterlose Fassaden und freistehende Garagenwände sowie Mauern sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen: je 2 lfd. m / 1 Pflanze.

b) Festsetzungen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:
- Die Ausgleichsflächen sind mit heimischen Gehölzen im Verband 1 x 1,5 m flächig abzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen **spätestens ein 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 Begleitplanes zu finden.

6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedürfen Teilungen nach § 19 BauGB der Genehmigung.

7. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW - Örtliche Bauvorschrift

a) Dächer und Dachgauben für die Baugebiete 2,3,4 und 5
Die Gebäude in den Baugebieten 2, 3, 4 und 5 sind mit Satteldächern mit einer symmetrischen Neigung von 40° zu gestalten.
Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtbreite 50 % der jeweiligen Traufläge nicht überschreiten.
Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m, zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dach) mindestens 0,50 m betragen.

b) Stellplätze/Garagen für alle Baugebiete
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.
Werden Garagen, Carports oder sonstige Nebengebäude mit Flachdächern oder gering geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° ausgeführt, so sind diese mit extensiver Dachbegrünung (Garagen/Nebengebäude) bzw. rankenden und schlingenden Pflanzen (Carports) zu begrünen.

c) Einfriedungen für alle Baugebiete
Einfriedungen sind nur zulässig in Form von lebenden Gehölzen (Hecken o.ä.).

B **Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB**

1. Bergbau
Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Einwirkungsbereich des Bergbaus. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

2. Bodenbelastung
Im gekennzeichneten Bereich sind vor der geplanten Nutzung die gefundenen MKW-Belastungen einzugrenzen und in Abstimmung mit dem städt. Umweltamt zu sanieren.

C **Hinweise**

1. Niederschlagswasser

Das auf den im Rahmen von Neubaumaßnahmen im Bereich dieses Bauleitplanes anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51a LWG (Landeswassergesetz NW) zu versickern, zu verrieseln oder einem benachbartem Gewässer zuzuleiten.

In den sandigen Schichten des Quartärs ist eine konzentrierte Versickerung möglich, während bei den schlufflgen Schichten die Versickerung über großzügig dimensionierte Flächenversickerung mit Berücksichtigung entsprechender Sicherheitsreserven technisch realisiert werden kann. Über die technischen Maßnahmen ist jedoch im Einzelfall zu entscheiden.

Eine Befreiung von dieser Verpflichtung ist entsprechend § 51a (4) LWG unter Angabe entsprechender Gründe und ggfls. der Vorlage einer gutachterlichen Stellungnahme bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Herne schriftlich zu beantragen.

2. Bäume
Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Straßenbereich gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/2468) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

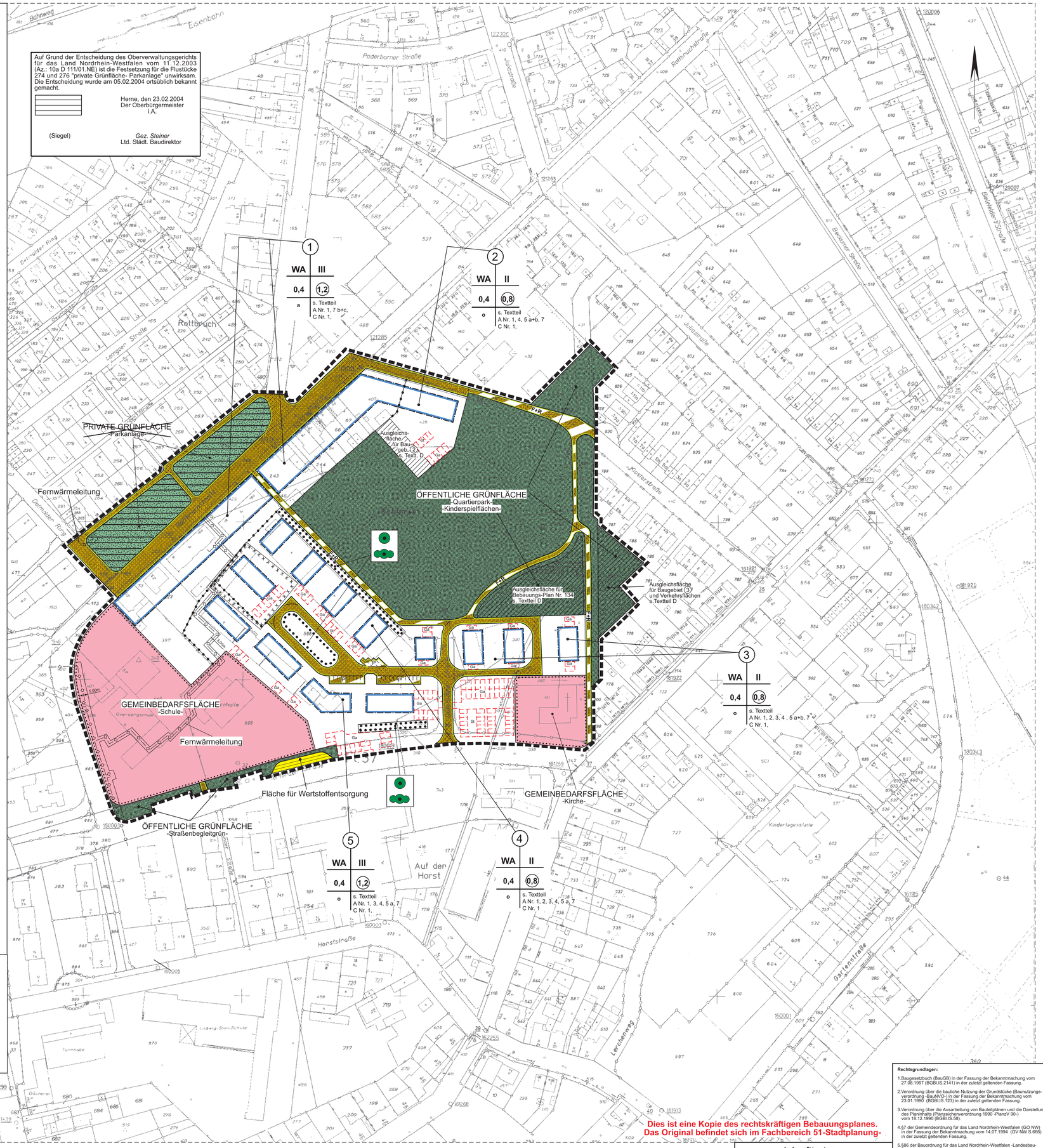
4. Entschädigung
Entschädigungsansprüche regeln sich u.a. nach den Entschädigungsvorschriften des BauGB.

D **Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB**

Kostenerstattung für Maßnahmen des Naturschutzes
Soweit Ausgleichsmaßnahmen durch neues Bauplanungsrecht verursacht werden, sind die dadurch entstehenden Kosten unter Anwendung der "Satzung der Stadt Herne zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a, 135c BauGB" vom 15.06.1999 auf die Eigentümer der betroffenen Baugebiete umzulegen.

Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen vor Satzungsbeschluss

1. In der Planzeichnung wird das Wort "Kompensationsfläche" (3x) durch das Wort "Ausgleichsfläche" ersetzt.
2. In der Planzeichnung wird der Einschrieb "Ausgleichsfläche für Baugebiet 3" erweitert durch "und Verkehrsflächen".
3. Im Textteil A Nr. 5 b) wird die Überschrift "Festsetzungen für die Ausgleichs- und Ersatzflächen" ersetzt durch "Festsetzungen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen".
4. Der Textteil A wird um den Punkt Nr. 7 a-c "Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW" erweitert. Diese Gestalterischen Festsetzungen werden im Textteil D Nr. 1-3 gestrichen.
Der Textteil D wird um den Punkt "Kostenerstattung für Maßnahmen des Naturschutzes" erweitert.



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 höchstzulässige Zahl der
ZWo 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
D nur Doppelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise (s. Textteil A Nr. 2)
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Hauptfirstrichtung
SD Satteldach (siehe Textteil B)

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 Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen
- § 9 (1) 12, 14 BauGB -

(Zweckbestimmung s. Einschrieb)

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

oberirdisch
unterirdisch mit Schutzstreifen
} Art der Leitung s. Einschrieb

Grünflächen
- § 9 (1) 15 BauGB -

Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung s. Einschrieb)
Private Grünfläche (Zweckbestimmung s. 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

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 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. (s. Textteil B Nr. 2)

Nachrichtliche Übernahme nach - § 9 (6) BauGB -
Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gem. §§ 135a - 135c BauGB vom 15.06.1999 (s.Textteil D)

Rechtsgrundlagen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141) in der zuletzt geltenden Fassung.
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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zuletzt geltenden Fassung.
5. §86 der Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S.218).

Stadt Herne
Stadtbezirk Herne-Mitte
Gemarkung Wanne-Eickel
Flur 37
Maßstab 1:1000

BEBAUUNGSPLAN Nr.185
- Gütersloher Straße -
2. Offenlegung

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung 1990.
Herne, den 01.03.1999
gez. Hartmann
(Siegel)
Städt. Vermessungsdirektor

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herne, den 01.03.1999

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 13.02.1997 durchgeführt worden.
Herne, den 01.03.1999
Der Oberbürgermeister
i.A.
gez. Grimm
(Siegel)
Stadtoberamtsrat

Der Rat der Stadt hat am 19.03.1996 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der Haupt- und Finanzausschuss hat am 27.04.1999 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Herne, den 09.11.1999
gez. Becker
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 17.05.1999 bis 31.05.1999 öffentlich ausgelegen.
Herne, den 10.11.1999
Der Oberbürgermeister
i.A.
gez. Mann
(Siegel)
Dipl. Ing

Der Rat der Stadt hat am 07.09.1999 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan mit den in violetter Farbe eingetragenen Änderungen nach Offenlage gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 09.11.1999
gez. Becker
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 26.11.1999.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 26.11.1999
Der Oberbürgermeister
i.A.
gez. Mann
(Siegel)
Dipl. Ing