Textteil

Stand: 27.09.2018

I Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Erster Abschnitt BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind
Wohngebäude,
Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Zu den nach § 3 Absatz 2 BauNVO sowie den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Gebäudehöhen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die zulässige maximale Gebäudehöhe (GH) wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen im Bereich mit zwei Vollgeschossen mit 114 m über Normalhöhennull (NHN) und im Bereich mit einem Vollgeschoss mit 111 m über NHN festgesetzt. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe dient der amtliche Höhenpunkt 4409 900 527. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. technische Aufbauten, Oberlichter) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,5 m.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen 1 (———) und 2 (———) definiert. Terrassen sowie deren Überdachungen und Wintergärten können die Baugrenze 2 (———) um bis zu 3 m überschreiten.

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

In den Vorgärten - die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen vor dem Baugrundstück und den ihnen zugewandten Baugrenzen - sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Standplätze für private Abfallbehälter und Fahrradabstellanlagen.

5. Regelungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind die Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte als Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) in den Plan eingetragen. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Geländehöhen dient der amtliche Höhenpunkt 4409 900 527.

6. Zurücktreten des obersten Geschosses (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 und 5 BauNVO und § 86 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Außenfassaden des obersten Geschosses von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen gegenüber den Außenfassaden von darunter liegenden Vollgeschossen auf der der Baugrenze 2 (———) nächstgelegenen Gebäudeseite um mindestens 3 m zurücktreten.

II textliche Kennzeichnungen

Altlasten

In dem mit diesem Planzeichen x x x x gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes liegen kontaminierte Böden vor. Der Bereich ist deshalb gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet" gekennzeichnet.

Im Plangebiet wurden durch das Ingenieurbüro LUB im Jahre 2014 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass auf der gesamten Fläche angeschüttete Böden vorliegen. Im nordwestlichen Bereich (Rammkernsondierung 9) wurden erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. In der ergänzenden Untersuchungen aus dem Jahre 2015 konnte die Belastung räumlich nicht näher eingegrenzt werden. Grundsätzlich ist ein Verbleib der kontaminierten Böden auf der Fläche möglich. Es ist ein Sanierungsplan aufzustellen, in dem die vorgesehenen Maßnahmen (Umlagerung, gesicherter Einbau, Abdeckung mit sauberem Boden) festgelegt werden. Dieser Bereich stünde dann für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Entsorgung der kontaminierten Böden im Bereich der Rammkernsondierung 9, die aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne zu präferieren und in den vorliegenden Bodengutachten beschrieben ist. Dabei sollte auch der Restbestand der ehemaligen Bebauung beseitigt werden. Die Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

III Hinweise

1. Baumschutz

Für die Erhaltung des Baumbestandes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne" - Baumschutzsatzung - in der zuletzt gültigen Fassung.

2. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Constantin 3" und „Mont Cenis 2", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Blücher", über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Arminius Gas" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken).
Eigentümerin der Bergwerksfelder „Constantin 3" und „Mont Cenis 2" ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Blücher" war die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 4 in 30625 Hannover. Inhaberin der Bewilligung „Arminius Gas" ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1 - 3 in 45128 Essen. Inhaberin der Erlaubnis CBM-RWTH ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

3. Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel innerhalb des Plangebiets im Untergrund vorhanden sind.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Herne und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen.

4. 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 Stadt Herne als Unterer Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5. Niederschlagswasser

Eine fachgerechte Versickerung ist laut Bodenuntersuchung der LUB GmbH vom 28.11.2014 nicht möglich.

6. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP 1) durchgeführt (vgl. Biologische Station östliche Ruhrgebiet, Juli 2015), durch welche das Vorkommen und die mögliche Gefährdung planungsrelevanter, wildlebender Tierarten bei Durchführung der Planung beurteilt wurden. Der naturschutzrechtliche Artenschutz (vgl. §§ 37 ff. BNatSchG) gilt stets unmittelbar und unabhängig von Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kann die potentielle Betroffenheit bestimmter planungsrelevanter Arten und ihrer Lebensräume im Plangebiet nicht mit hinreichender Sicherheit ausschließen. Daher formuliert sie allgemeine und spezifische Maßnahmen sowohl für die Bauvorbereitungs- als auch für die Bauausführungsphase, wie den artenschutzrechtlichen Anforderungen im gegebenen Fall sach- und fachgerecht entsprochen werden kann. Um artenschutzrechtliche Verstöße sowie Verzögerungen und Hindernisse am Bau zu vermeiden, empfiehlt es sich für etwaige Bauherren und Projektentwickler, die Maßnahmenvorschläge der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung insbesondere auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

7. Einsicht von Gesetzen, Verordnungen, DIN-Normen, technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke sowie Richtlinien aller Art) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt- und Stadtplanung, Technisches Rathaus, Langekampstraße 36, 44652 Herne, eingesehen werden.

8. Gestaltungssatzung

Für die Gestaltung baulicher Anlagen gilt die „Satzung der Stadt Herne über die äußere Gestaltung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen" (Gestaltungssatzung) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 247 -Courrieresstraße- in der zuletzt gültigen Fassung.

IV Gutachten und Fachbeiträge

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten und Fachbeiträge erarbeitet:

- „Artenschutzrechtliche Vorprüfung für eine Freifläche an der Courrieresstraße in Herne-Sodingen" - erstellt von der Biologische Station östliches Ruhrgebiet (Herne), Juli 2015
- „Orientierende Bodenuntersuchung Courrieresstraße" - erstellt von Labor für Umweltanalytik und Biotechnik (Herne), November 2014
- „Ergänzende Bodenuntersuchung Courrieresstraße" - erstellt von Labor für Umweltanalytik und Biotechnik (Herne), Juni 2015
- „Qualifizierte Prospektion, Bebauungsplan Nr. 247 - Courrieresstraße in Herne-Sodingen" - erstellt von ARCHBAU (Köln), Oktober 2017
- Allgemeine Vorprüfung für den geplanten Bau einer Straße nach Landesrecht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 247 - Courrieresstraße - erstellt von der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung (Herne), Februar 2018
- „Bebauungsplan Nr. 247 Courrieresstraße in Herne, Erkundungsmaßnahme Niederschlagwasserversickerungsfähigkeit" - erstellt vom Gutachterbüro Raabe (Lünen), September 2017

Rechtsgrundlagen:

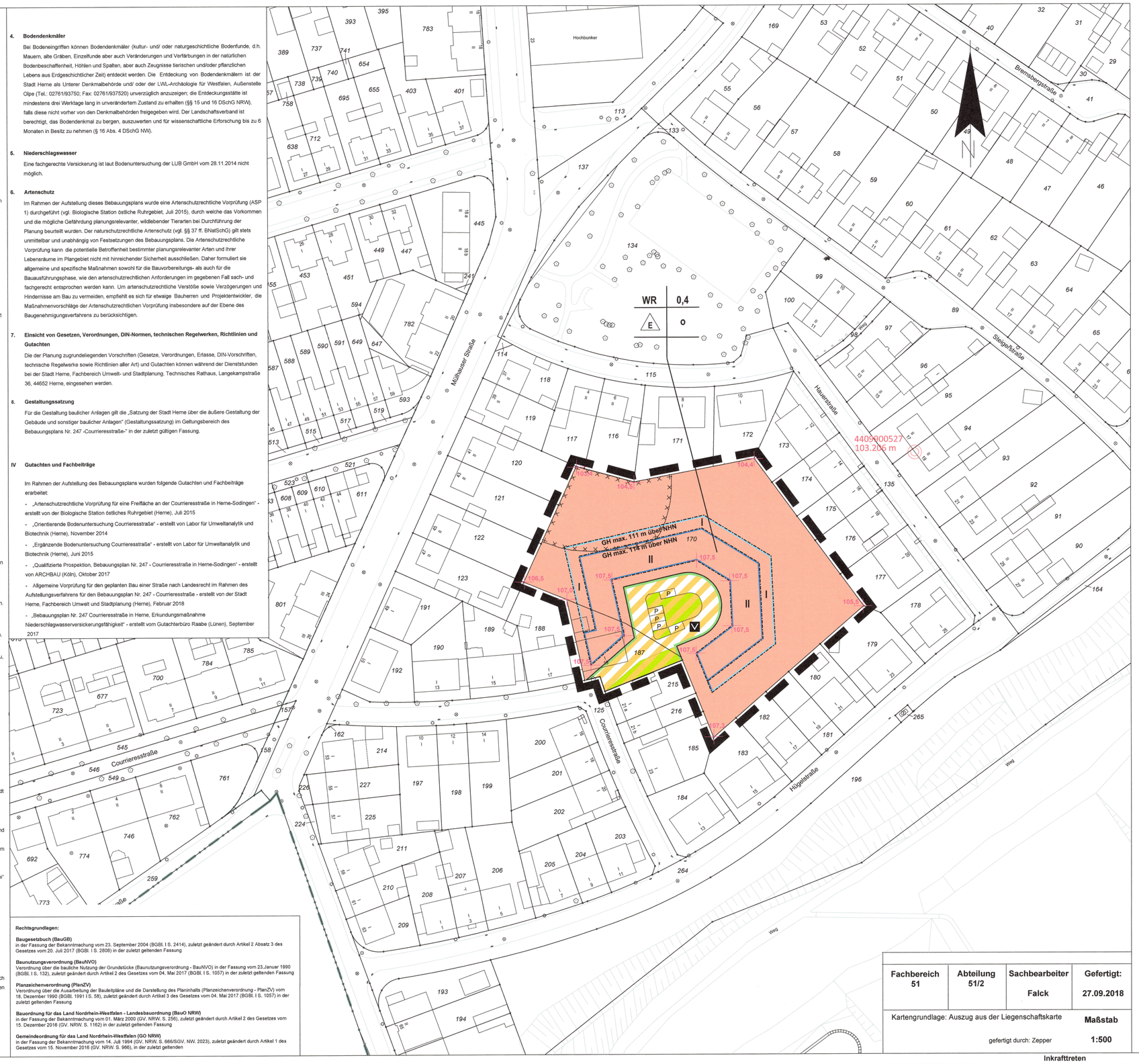
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) in der zuletzt geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in der zuletzt geltenden Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in der zuletzt geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162) in der zuletzt geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), in der zuletzt geltenden



Füllschema der Nutzungsschablone

Art des Baugebietes	Grundflächenzahl GRZ
Bauweise	Bauweise

I. Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 bis 4 und 7 BauGB)

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

Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl - (GRZ) - 0,4

Zahl der Vollgeschosse z. B. II als Höchstmaß

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

E = nur Einzelhäuser zulässig

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

——— , ——— Baugrenze 1, 2
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbeziehung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Kennzeichnung "Altlasten")

7. Planbestimmende Maße

4409 900 429 / 103,206 Der amtliche Höhenfestpunkt 4409 900 429 hat eine Höhe von 103,206 Meter über NHN (NHN2016/170)

107,5 Geländehöhen in Meter über NHN, z.B. 107,5 m (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5)

II. Zeichnerische Kennzeichnungen

vorgeschlagener Bereich für verkehrsbegleitendes Grün

P vorgeschlagener Stellplatz innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Fachbereich	Abteilung	Sachbearbeiter	Gefertigt:
51	51/2	Falck	27.09.2018

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte — Maßstab

gefertigt durch: Zepper — 1:500

Inkrafttreten

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Herne, den 23.03.2021
(Siegel) Stadt. Vermessungsdirektor

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herne, den 23.03.2021
Fachbereich Umwelt und Stadtplanung — Ltd. Städt. Baudirektor
Fachbereich Vermessung und Kataster — Städt. Vermessungsdirektor
Der Oberbürgermeister i.V. — Stadtrat

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom **21.06.2016** und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **25.07.2016** zugesandt.
Herne, den 24.03.2021
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Sodingen am **08.06.2016** durchgeführt worden.
Herne, den 24.03.2021
(Siegel) Der Oberbürgermeister i.A.
Städt. Verwaltungsdirektor

Der Haupt- und Personalausschuss hat am **10.04.2018** die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Herne, den 24.03.2021
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **18.06.2018** bis einschließlich **19.07.2018** öffentlich ausgelegen.
Herne, den 23.03.2021
Der Oberbürgermeister i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am **11.12.2018** der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 24.03.2021
(Siegel) Der Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 04.06.2021
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 23.06.2021
(Siegel) Der Oberbürgermeister i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 247 Courrieresstraße



Stadtbezirk Sodingen
Gemarkung Herne
Flur 22
Maßstab 1:500