Textteil

Stand: 05.02.2018

A Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet, wobei die Länge der genannten Hausformen höchstens 15 Meter betragen darf.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) und innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplatz- (GSt) bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGa) zulässig. Die Fläche für GSt/GGa ist dem WA1 zugeordnet.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des WA1, der zuständigen Wasser-, Elektrizitäts-, Telekommunikationsversorger und Abwasserentsorger sowie des Rettungsverkehrs zu belasten. Die Fläche B ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des WA2, der zuständigen Wasser-, Elektrizitäts-, Telekommunikationsversorger und Abwasserentsorger sowie des Rettungsverkehrs zu belasten.

Die Fläche C ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Wasser-, Elektrizitäts- und Telekommunikationsversorger sowie Abwasserentsorger zu belasten.

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss das Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen.

Zuordnung Lärmpegelbereich und erforderliches R'w,res von Außenbauteilen

Lärmpegel-Bereich	Maßgebliche Außenlärmpegel	Raumart	
	dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume[1] u. ä.
		erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB	
II	56 bis 60	30	30

[1] An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Plangebiet sind Schlafräume von Wohnungen zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, zu versehen.

* Quelle: DIN 4109 : „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", November 1989 des DIN Deutschen Instituts für Normung e. V. (Hg.), Berlin

6. Regelungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Plangebiet sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte als Höhen über Normalhöhennull (NHN) in den Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,50 m zulässig. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Soll-Geländehöhen dient der amtliche Höhenpunkt 4409 900 429.

B Kennzeichnungen

Altlasten

In dem mit diesem Planzeichen ⨯⨯⨯ gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes liegen kontaminierte Böden vor. Der Bereich ist deshalb gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet" gekennzeichnet. Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen ist ein Sanierungsplan zu erstellen und der Stadt Herne vorzulegen. Durch diesen Sanierungsplan ist sicherzustellen, dass in Freiflächen sauberer Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,60 Meter vorhanden ist. Bewertungsgrundlage sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Gefährdungspfad Boden/Mensch im Feststoff. Sofern Boden innerhalb des Bebauungsplangebietes umgelagert und wiedereingebaut werden soll, ist der Sanierungsplan für diesen Bereich als verbindlich zu erklären. Für die übrigen Bereiche liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor. Durch eine gutachterliche Begleitung der Abbruch- und Neubaumaßnahmen ist hier ebenfalls sicherzustellen, dass in Freiflächen sauberer Boden in einer Mächtigkeit von 0,60 Metern vorhanden ist"

C 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. Kampfmittel

Der Bereich des Bebauungsplans liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bei Bedarf wird das Absuchen der zu bebauenden (Teil-) Flächen und oder Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg empfohlen.

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.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- 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 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).

4. Bergbau

Das Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Mont-Cenis" im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne, sowie über dem auf Bohnerz verliehenen Bergwerksfeld „August" im Eigentum der Krupp Hoesch Stahl GmbH, thyssenkrupp Allee 1 in 45143 Essen.

Das Gebiet wird außerdem von dem Bewilligungsfeld „Her-Fried" überdeckt. Die Bewilligungen gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Stadtwerke Herne AG, Grenzweg 18 in 44623 Herne. Im Bereich des Plangebietes sind laut Aussage der RAG in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

5. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWG) und § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

6. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP 1) durchgeführt (vgl. Heiler + Kalka Landschaftsarchitekten, August 2015), durch welche das Vorkommen und die mögliche Gefährdung planungsrelevanter, wild lebender 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 Bauantrages zu berücksichtigen.

7. Einsicht von DIN-Normen und technischen Regelwerken

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke -DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien aller Art - können diese bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

D Gutachten und Fachbeiträge

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

- Messung und Bewertung der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte (RWE Netzservice GmbH - Eurotest - Prüfinstitut)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 250 "Kirchstraße/ Baueracker" Herne Sodingen - Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I -
- Geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse im Bereich der Liegenschaft Kirchstraße in Herne Gemarkung Sodingen, Flur 3, Flurstücke 218, 259, und 260 - Orientierende Untersuchung
- Geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse im Bereich der Liegenschaft Kirchstraße in Herne Gemarkung Sodingen, Flur 3, Flurstück 579 - Orientierende Untersuchung
- Bauvorhaben Baueracker/ Kirchstraße in Herne - Sodingen, Bericht über orientierende Bodenuntersuchungen
- Sanierungsuntersuchung/ Sanierungsplan für das Baugrundstück Baueracker/ Kirchstraße in Herne, Flurstücke 262 und 379 tlw., Flur 11, Gemarkung Sodingen
- Neubau Wohnbebauung Baueracker/ Kirchstraße 44627 Herne, Geräuschimmissionsuntersuchung - Straße - Be-Nr. 6909/17-2a H/OP
- Neubau Wohnbebauung Baueracker/ Kirchstraße 44627 Herne, Geräuschimmissionsuntersuchung - Umspannwerk - Be-Nr. 6909/17-1b H/OP
- Allgemeine Vorprüfung für den geplanten Bau einer Straße nach Landesrecht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 250 - Kirchstraße/ Baueracker

Rechtsgrundlagen:

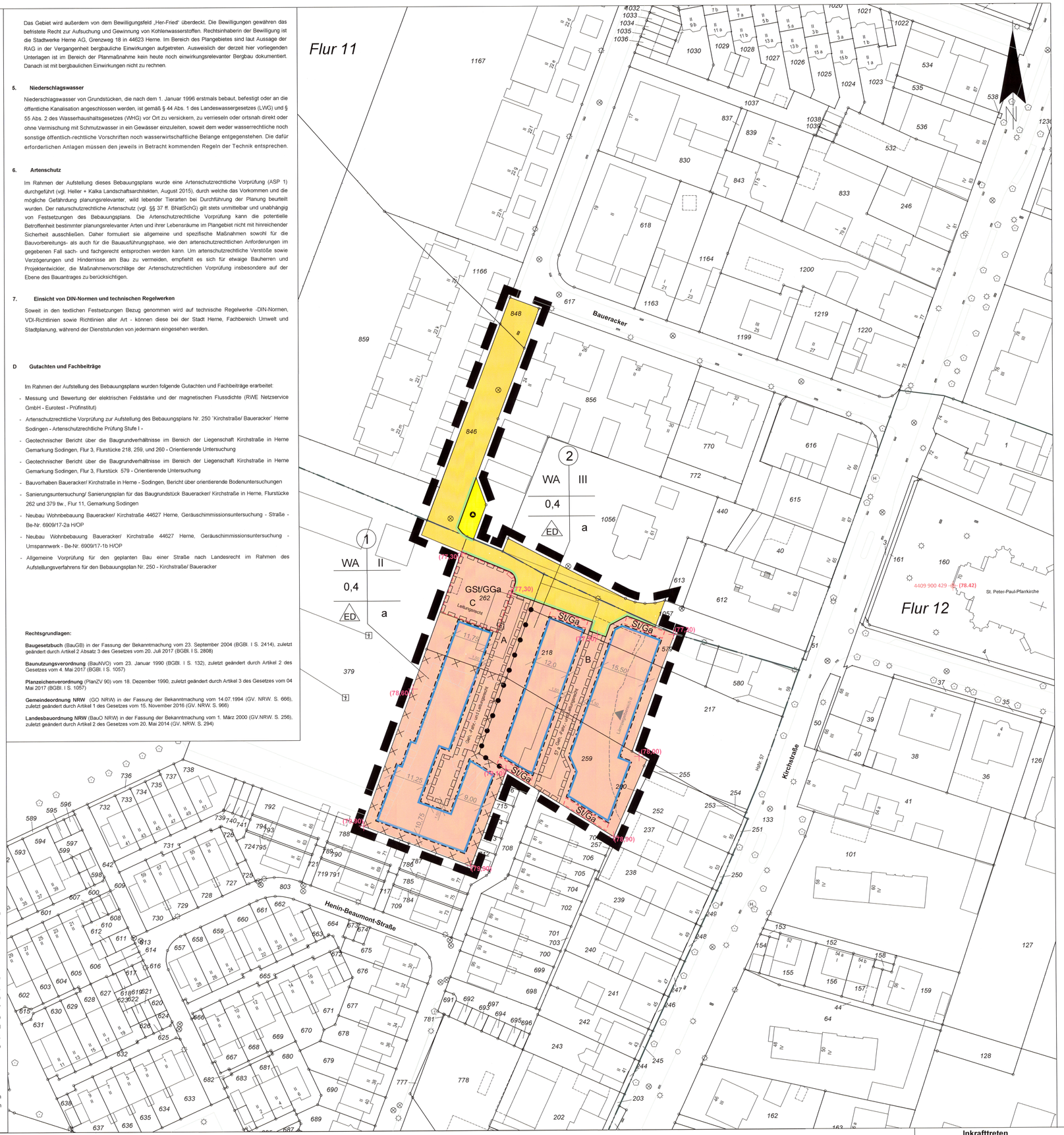
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04 Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)



Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone



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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO
s. textliche Festsetzungen Nr. 1

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

Grundflächenzahl - (GRZ)- 0,4

Zahl der Vollgeschosse z. B. III als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a = abweichende Bauweise
s. textliche Festsetzungen Nr. 2

ED = nur Einzel-, und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abfall

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A, B — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen siehe textliche Festsetzungen Nr. 4

C — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche siehe textliche Festsetzungen Nr. 4

8. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

GSt/GGa — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen

St/Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

9. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB) siehe Kennzeichnung Nr. 4

Lärmpegelbereich II — Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 5

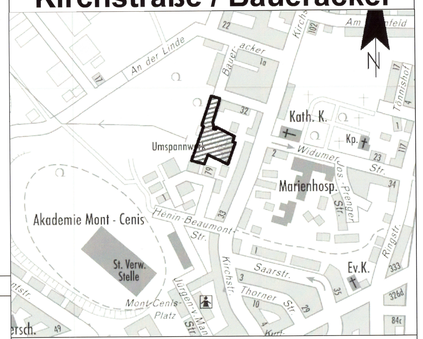
4409 900 429 78,42 — Der amtliche Höhenfestpunkt 4409 900 429 hat eine Höhe von 78,418 Meter über NHN (NHN2016/170)

(77,30) — Soll-Geländehöhen in Meter über NHN, z.B. 77,30 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6)

Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 250 Kirchstraße / Baueracker



Stadtbezirk Sodingen
Gemarkung Sodingen, Flur 3 /
Gemarkung Börnig, Flur 11

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 11.01.2019
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Herne, den 17.01.2019
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.

Herne, den 19.06.2018
(Siegel)
Städt. Vermessungsdirektor

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herne, den 19.06.2018

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 03.07.2017 und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.11.2017 zugesandt.

Herne, den 25.06.2018
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung am 02.09.2015 durchgeführt worden.

Herne, den 25.06.2018
Der Oberbürgermeister
i.A.
Städt. Verwaltungsdirektor

Der Haupt- und Personalausschuss hat am 07.11.2017 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Herne, den 25.06.2018
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.11.2017 bis 15.01.2018 öffentlich ausgelegen.

Herne, den 19.06.2018
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 17.04.2018 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herne, den 25.06.2018
Der Oberbürgermeister