Textteil

I. Textliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 **Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO)

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

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

Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 3 BauGB, Zweiter Abschnitt BauNVO)

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die einzuhaltende Oberkante fertiger Erdgeschoss-Fertigfußboden ist die dem Bauvorhaben nächst liegende Höhe Oberkante fertiger Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFE), wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter über NHN festgesetzt ist.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt bei Gebäuden mit Flachdach die oberste Attikakante des jeweils obersten Geschosses. Als maximal zulässige Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Außenhaut der abschließend fertiggestellten Dachkonstruktion.
Unterer Bezugspunkt für die einzuhaltende Gebäude- und Firsthöhe ist die die dem Bauvorhaben nächst liegende Höhe Oberkante fertiger Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFE), wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter über NHN festgesetzt ist.

Die festgesetzte Höhe Oberkante fertiger Erdgeschoss-Fertigfußboden darf um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe darf durch untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. technische Aufbauten, Oberlichter) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,5 m.

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

Im Plangebiet sind die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte als Höhen über Normalhöhennull (NHN) in den Bebauungsplan eingetragen (§ 18 Abs.1 BauNVO). Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

4. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Reinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit wassergebundenen Materialien ausgestattet werden.

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

In den Vorgärten (Bereich zwischen vorderer erschließungsstraßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Standplätze für private Abfallbehälter und Fahrradabstellanlagen.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Teile baulicher Anlagen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB)

7.1 Im Reinen Wohngebiet ist pro angefangener 600 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Dächer von Gebäuden mit Flachdach sowie von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche zu versehen, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist.

Die Höhe der Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

7.3 Bei den als zu erhalten festgesetzten Bäumen ist Ausfall durch Neuanpflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 100 cm Höhe, ersetzen.

Baumnummer	Baumart	Kronendurchmesser in Meter	Stammumfang in cm
1	Platanus x acerifolia	12	177
2	Platanus x acerifolia	16	228
3	Platanus x acerifolia	12	179
13	Populus balsamifera	8	175
14	Populus balsamifera	8	193
15	Populus balsamifera	10	204
17	Acer platanoides	8	108
18	Acer pseudoplatanus	12	160
19	Acer pseudoplatanus	12	215
20	Acer pseudoplatanus	10	163
21	Acer pseudoplatanus	8	106
22	Acer pseudoplatanus	12	169
23	Acer pseudoplatanus	12	178
24	Acer pseudoplatanus	6	94
25	Acer pseudoplatanus	10	191
26	Acer pseudoplatanus	12	224
27	Acer pseudoplatanus	4	90
28	Acer pseudoplatanus	12	238
29	Acer pseudoplatanus	6	130
30	Acer pseudoplatanus	12	188
31	Acer pseudoplatanus	8	108
32	Crataegus x lavallei	6	100
33	Acer pseudoplatanus	10	163
34	Acer pseudoplatanus	12	168
35	Acer pseudoplatanus	6	97
36	Prunus padus	6	118
57	Populus balsamifera	14	212
58	Fagus sylvatica	8	116
59	Fagus sylvatica	14	153
60	Populus balsamifera	14	208

8. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

8.1 Dachformen / Dachneigungen

Dachflächen von Gebäuden mit Satteldach sind mit einer Dachneigung von 30°- 40° auszuführen.

Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind mit einer Dachneigung von 0°- 10° auszuführen.

8.2 Hauptfirstrichtung

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig.

II. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

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

2. Artenschutz

Zum Artenschutz sind folgende spezifische artenschutzrelevante Maßnahmen zu beachten:

- Reduzierung von baubedingten Lärmimmissionen auf das unerlässliche Mindestmaß
- Bauzeitenbeschränkung auf die Tageszeit
- Beseitigung von Gehölzen außerhalb von Brut-/Aufzuchtzeiten (Vogelarten) bzw. Wurf-/Aufzuchtzeiten (Eichhörnchen) (Anfang Februar bis 30. September)
- Maßnahmen zur Verhinderung/Minimierung von Vogelschlag
- Einsatz umweltverträglicher Leuchten und Leuchtmittel
- Abbruch von Gebäuden innerhalb der winterlichen Ruheperiode der Fledermäuse (15.11. – 28.2.)

Bei Baumfällungen gelten die speziellen artenschutzrechtlichen Bestimmungen (vorherige Kontrolle der Höhlenbäume auf das Vorkommen der o. g. Tierarten und evtl. artspezifische Maßnahmen, wie z. B. das Anbringen von Nistkästen an zu erhaltende Bäume).

3. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Shamrock 2" im Eigentum dder E.ON SE (Anschrift: EON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen). Ferner liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „Wan-Thal". Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Stadtwerke Herne Aktiengesellschaft, Grenzweg 18 in Herne.
Außerdem liegt das Plangebiet über dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehenen Bergerksfeld „Blücher". Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die Preussag Immobilien GmbH, Chenitzer Straße 90 – 94 in 38226 Salzgitter.
Im Bereich des Plangebietes ist in der Vergangenheit Steinkohle in tiefen Bereich (> 100 m Tiefe) abgebaut worden. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich der Planmaßnahme dokumentiert.

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder natur- geschichtliche 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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW (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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5. Entwässerung

Eine fachgerechte Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich. Die Beseitigung des Schmutzwassers der Grundstücke, die von der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden, erfolgt über eine Schmutzwasserleitung an den vorhanden Mischwasserkanal in der Straße „Am Stadtgarten". Das Regenwasser wird gedrosselt über einen Rückhalteraum mittels einer separaten Anschlussleitung ebenfalls an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Die Baugrundstücke, die über die bestehenden Straßen angeschlossen werden, erhalten einen Schmutzwasseranschluss. Das Regenwasser ist hierzu in einer privaten Rückhaltung auf 10 l/s*ha auf dem privaten Grundstück zu drosseln.

6. Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es kann
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.

7. 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. 256 – Schaeferstraße/ Am Stadtgarten - in der zuletzt gültigen Fassung.

8. Pflanzliste

Für die Anpflanzung standortgerechter Laubbäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1) und zum Ersatz ausgefallener als zu erhalten festgesetzter Bäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.3) wird auf folgende Pflanzliste hingewiesen:

Acer buergerianum
Acer campestre und Sorten
Acer x freemanii 'Autumn Blaze'
Acer monspessulanum
Acer platanoides 'Fairview'
Acer rubrum – Sorten
Alnus x spaethii
Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Carpinus betulus 'Frans Fontaine', 'Fastigiata' und 'Lucas'
Celtis australis
Fraxinus americana 'Autumn Purple'
Fraxinus ornus und Sorten
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'
Ginkgo biloba und Sorten
Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Liquidambar styraciflua und Sorten
Magnolia kobus
Malus trilobata
Ostrya carpinifolia
Parrotia persica und 'Vanessa'
Pinus sylvestris
Quercus cerris
Quercus frainetto und 'Trump'
Quercus x hispanica 'Wageningen'
Quercus robur susp. petraea
Sophora japonica 'Regent'
Sorbus commixta 'Dodong'
Tilia plathyphyllos 'Örebro'
Tilia tomentosa und Sorten
Ulmus 'Columella
Ulmus 'Lobel'
Ulmus 'New Horizon'
Ulmus 'Rebona'
Zelkova serrata und 'Green Vase'

9. 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.

10. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die folgenden Gutachten erarbeitet:

- „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 'Schaeferstraße' Herne-Mitte - Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I - erstellt von Heller + Kalka Landschaftsarchitekten (Herne), Juni 2019

- „Bodenuntersuchung Sportplatz Schaeferstraße II in Herne-Mitte" - erstellt von agus Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften in Umwelt- und Stadtforschung b. R. (Bochum), Juli 2016

- „Höhen- und Entwässerungskonzept für das Baugebiet Schaeferstraße / Am Stadtgarten (Bebauungsplan Nr. 256)" - erstellt von L+S Landschaft + Siedlung AG (Recklinghausen), Februar 2020

- „Schalltechnische Stellungnahme – Geräuschemissionen und -immissionen durch das Restaurant „Gute Stube" am Parkhotel" in Herne" – erstellt von TÜV Nord Systems GmbH & Co KG (Essen), Juni 2020

- „Allgemeine Vorprüfung für den geplanten Bau einer Straße nach Landesrecht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 256 – Schaeferstraße / Am Stadtgarten" – erstellt von der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung (Herne), März 2020



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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) in der zuletzt geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. Ausgabe 2018 Nr. 19 S.441 bis 458) 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/GV. NW. 2023) in der zuletzt geltenden Fassung.

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

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

Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
nur Einzelhäuser zulässig	

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
Geschossflächenzahl -GFZ- 0,8
Zahl der Vollgeschosse z.B. II als Höchstmaß

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

FHmax. maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
GHmax. maximale Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

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

V Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich'

F + R Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg

vorgeschlagener Bereich für verkehrsbegleitendes Grün

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P vorgeschlagener Stellplatz innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

vorgeschlagener Standort zur Anpflanzung eines Baumes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Bäume -Erhaltung- (mit Nummerierung, siehe textliche Festsetzung Nr. 7.3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

6. Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

SD 30° - 40° Satteldach mit zulässiger Dachneigung
FD 0° - 10° Flachdach mit zulässiger Dachneigung
Hauptfirstrichtung

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

8. Planbestimmende Maße

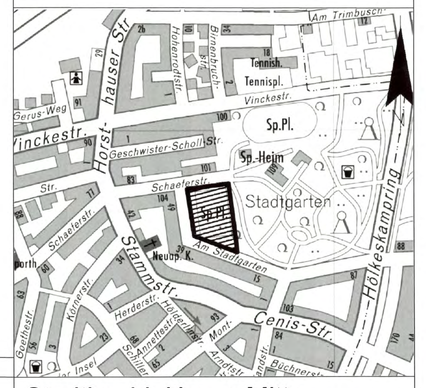
× 58.47 Geländehöhen in Meter über NHN, z.B. 58,47 (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

× OKFE 58.47 Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe Oberkante fertiger Erdgeschoss-Fertigfußboden und der maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)

Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 256
-Schaeferstraße / Am Stadtgarten-



Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 09.10.2020
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 05.11.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Stadtbezirk Herne-Mitte
Gemarkung Herne
Flur 16
Maßstab 1:500

Die Planuntertage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Herne, den 30.09.2020
(Siegel)
Stadt. Obervermessungsrat

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herne, den 30.09.2020

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung	Fachbereich Vermessung und Kataster	Der Oberbürgermeister i.V.
Ltd. Städt. Baudirektor	Städt. Obervermessungsrat	Stadtrat

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2019 und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2020 zugesandt.
Herne, den 05.10.2020
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung am 13.06.2019 durchgeführt worden.
Herne, den 05.10.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
Städt. Oberverwaltungsrätin

Der Haupt- und Personalausschuss hat am 12.05.2020 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Herne, den 05.10.2020
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.06.2020 bis 12.07.2020 öffentlich ausgelegen.
Herne, den 24.05.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 01.09.2020 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 05.10.2020
Der Oberbürgermeister