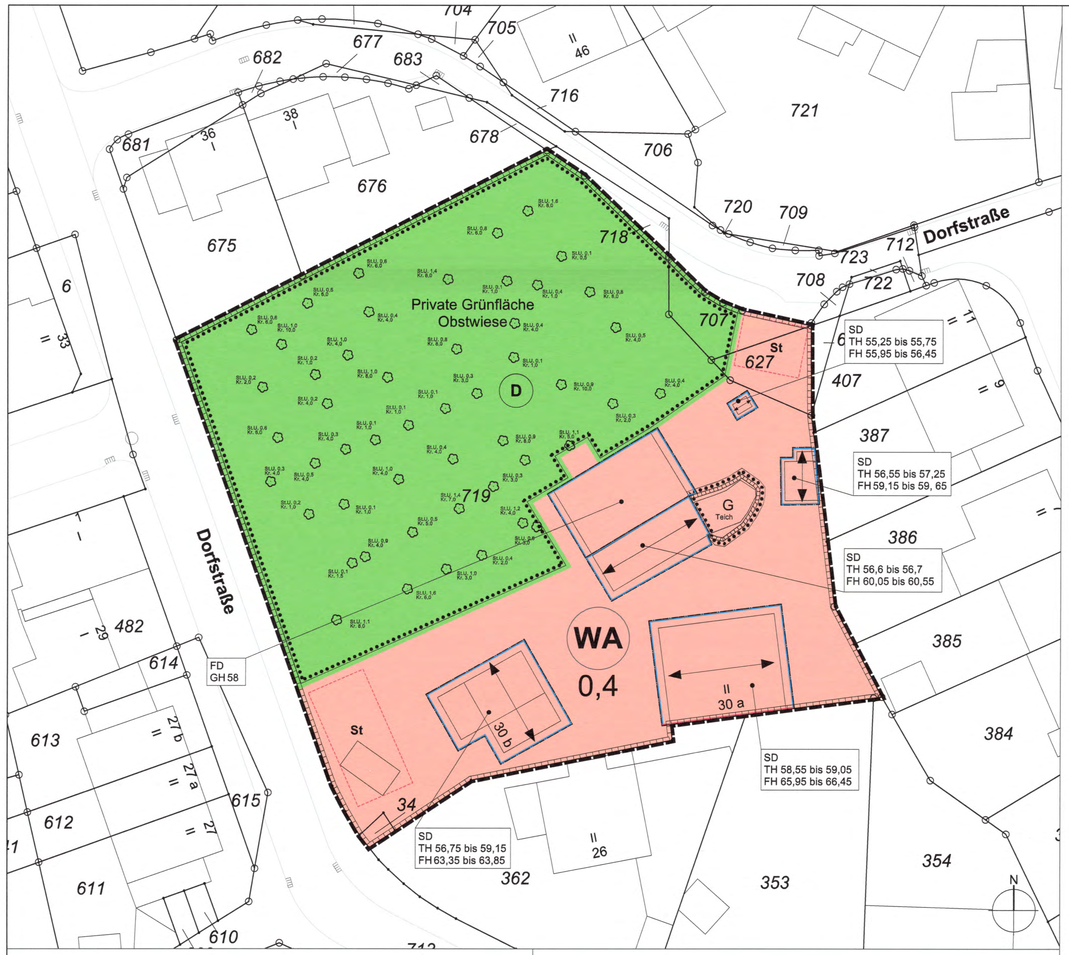


TEXTTEIL

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhenfestsetzung ist das Normalhöhennull. Obere Bezugspunkte sind je nach Festsetzung der First, die Traufe oder die Gebäudehöhe. Dabei gilt:

Der First ist der höchste Punkt der Außenhaut der abschließend fertiggestellten Dachkonstruktion.

Die Traufe ist die Schnittlinie zwischen der vom natürlichen Gelände aufgehenden Außenwand und der (geneigten) Dachhaut.

Die Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die oberste Attikakante des jeweils obersten Geschosses. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Oberlichter) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 0,50 m.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Dritter Abschnitt BauNVO)

3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

3.2 Zulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von maximal 4,00 Quadratmetern und eine Höhe maximal von 1,80 Metern nicht überschreiten.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" sind bauliche Anlagen sowie versiegelte Flächen unzulässig.

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

5.1 Erhaltungsbindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

In der zur Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind Bäume sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleiche Stelle Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Bei Ersatzpflanzungen sind hochstämmige Obstbäume aus der Empfehlungsliste für hochstämmige Streuobstwiesen des "Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW" oder alternativ Walnussbäume (Juglans regia) zu pflanzen. Die Empfehlungsliste ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang beigefügt
Wird zugunsten des Artenschutzes ein abgängiger Baum zunächst als Totholz erhalten, so kann eine Ersatzpflanzung ausnahmsweise in einem Radius von 1,50 Metern um den abgängigen Baum erfolgen.

In der zur Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist zudem eine geschlossene Gräserdecke dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Zäsuren der geschlossenen Gräserdecken sind nur durch die Anpflanzung von Bäumen oder Büschen zulässig, nicht aber durch das Anlegen von Wege- und Terrassenflächen.

5.2 Erhaltungsbindungen für die Erhaltung von Gewässern

In der zur Erhaltung von Gewässern festgesetzten Fläche, ist ein Oberflächengewässer mit einer Gewässeroberfläche von mindestens 25,60 Quadratmetern sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise kann von der Mindestgröße der Gewässeroberfläche um 10 % abgewichen werden, wenn dies zu Einfriedungszwecken der Wasserfläche notwendig ist.

5.3 Teile baulicher Anlagen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

Dächer von Gebäuden mit Flachdach 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 8 cm betragen.

II. TEXTLICHE KENNZEICHNUNGEN

1. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Friedrich der Große" und „Victor III", über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Her-Fried" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder „Friedrich der Große" und „Victor III" ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Bewilligung „Her-Fried" sind die Stadtwerke Herne Aktiengesellschaft, Grenzweg 18 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern aufgrund der historischen Situation des Plangebietes sehr wahrscheinlich. Daher ist es zwingend erforderlich, archäologische Untersuchungen im Rahmen von Baumaßnahmen einzuplanen. Dabei ist, je nach Art und Umfang der damit verbundenen Bodeneingriffe, unter Umständen auch die Beauftragung einer archäologischen Fachfirma notwendig. 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).

2. Kampfmittel

Der Geltungsbereich 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. Werden bei Durchführung eines Bauvorhabens außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubes oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sollten die Arbeiten sofort eingestellt und die Stadt Herne, Fachbereich Öffentliche Ordnung (Tel. 02323/16-2757, 02323/16-2324 oder 02323/16-2753) und/ oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) verständigt werden.

3. Artenschutz

Im Falle eines Dachstuhlausbaus der historischen Bestandsgebäude sollten die Arbeiten in der Winterphase nicht vor Dezember beginnen. So lassen sich Konflikte mit dem Tötungsverbot des Artenschutzrechtes hinsichtlich des Vorkommens von Zwergfledermäusen ausschließen. Stellen mit Quartierpotenzial sollten im Falle eines Dachstuhlausbaus händisch freigelegt werden, um möglichen Zwergfledermäusen die Flucht zu gewährleisten oder, falls sie aus der Tagesruhe nicht aufwachen, um sie von fachkundigen Experten aufnehmen zu lassen. Sollten sich bei Realisierung der Planung erhebliche Eingriffe ergeben, sollten diese auf der Ebene des Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens u.U. durch ein eigenständiges Gutachten aufgearbeitet werden.

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
TH — Traufhöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß über NHN
FH — Firsthöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß über NHN
GH — Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß über NHN

3. Überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baulinie
Baugrenze

4. Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese"

5. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

G — Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

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

SD — nur Satteldächer zulässig
FD — nur Flachdächer zulässig
Hauptfirstrichtung

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

III. BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN

Flurstück-Grenzpunkte
408 — Flurstück mit Flurstücksnummer
II / 22 — Bestandsgebäude
Bestandsobstbaum mit Angaben zum Stammumfang und zur Kronenbreite

Rechtsgrundlagen:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BauO NRW - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

GO NRW - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)

Gutachten und Fachbeiträge:

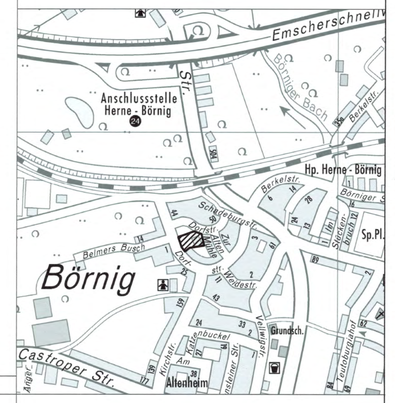
Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zum Bebauungsplans Nr. 258, Dorfstraße, in Herne-Sodingen; 13.05.2020

Ergänzendes Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplans Nr. 258, Dorfstraße, in Herne-Sodingen samt Fotodokumentation zum Ergänzenden Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 258; 22.09.2020

Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 258
- Dorfstraße -



Stadtbezirk Sodingen
Gemarkung Börnig
Flur 9
Maßstab 1:250

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Herne, den 07.06.2022 Städt. Vermessungsdirektor	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Herne, den 07.06.2022 Städt. Vermessungsdirektor Stadtrat — Ltd. Städt. Baudirektor	Der Haupt- und Personalausschuss hat am 05.12.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 20.04.2018. Herne, den 14.06.2022 Der Oberbürgermeister	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung der Bezirksvertretung Sodingen am 04.03.2020. Herne, den 13.06.2022 Städt. Oberverwaltungsrätin	Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2020 zugesandt. Herne, den 08.06.2022 Ltd. Städt. Baudirektor	Der Haupt- und Personalausschuss hat am 28.09.2021 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Herne, den 16.06.2022 Der Oberbürgermeister	Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich zum 14.01.2022 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 19.11.2021. Herne, den 08.06.2022 Ltd. Städt. Baudirektor	Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2021 zugesandt. Herne, den 08.06.2022 Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.05.2022 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Herne, den 14.06.2022 (Siegel) Der Oberbürgermeister	**Inkrafttreten** Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 29.06.2022. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Herne, den 11.07.2022 Ltd. Städt. Baudirektor