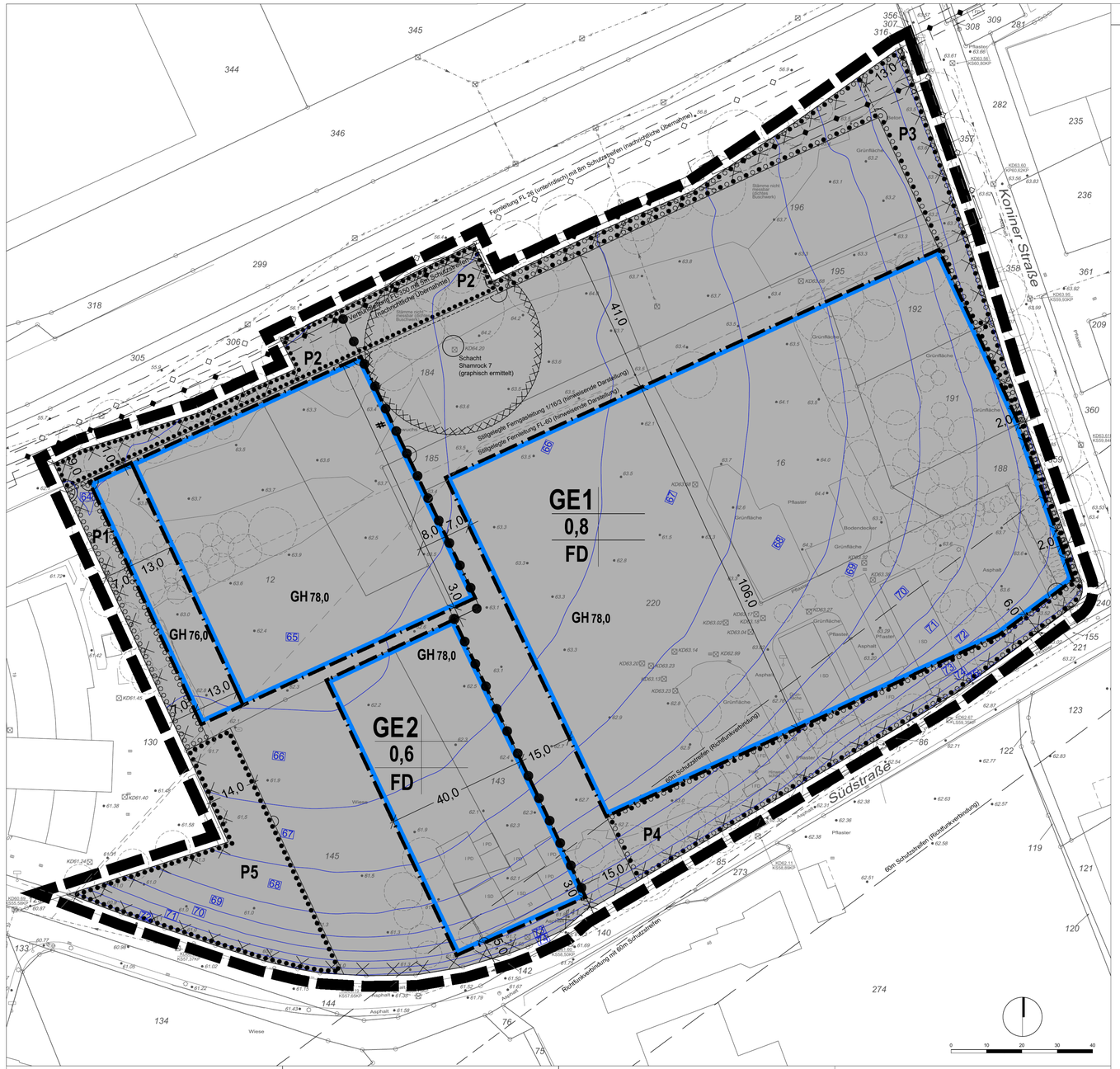


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie § 8 BauNVO)

1.1 In den Gewerbegebieten sind die folgenden Betriebe und Anlagen zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Unzulässig sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB i.V.m. § 3 Abs. 5a BImSchG und der Störfall-Verordnung bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

1.4 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhenfestsetzung ist das Normalhöhennull (m. ü NHN = 0.0). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximal zulässigen) Höhe baulicher Anlagen (GH) ist der jeweils höchste Punkt der baulichen Anlage maßgebend.

2.2 Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (GH) können durch technische Anlagen (wie z.B. raumlufttechnische Anlagen, Schornsteine, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung der Solar- und Windenergie, Treppenaufgänge) um bis zu 3 m überschritten werden.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Reflektionsfronten ab 2,5 m² Fläche mit flächigen Mustern und Strukturierungen der nachfolgenden Vorgaben zu markieren:
- vertikale Linien: mindestens 5 mm breit bei maximal 10 cm Abstand,
- horizontale Linien: mindestens 3 mm breit bei maximal 3 cm Abstand oder mindestens 5 mm breit bei maximal 5 cm Abstand oder
- Punktraster: mindestens 25 % Deckungsgrad bei mindestens 5 mm Durchmesser oder mindestens 15 % ab 30 mm Durchmesser.

Spiegelnde Oberflächen mit einem hohen Außenreflexionsgrad (max. 15 %) sind unzulässig. Die bauliche Ausbildung von Korridoren und Durchsichten wie z.B. gläserne Verbindungsgänge, außenliegende Glasgeländer und „Über-Eck"-Situationen sind unzulässig.

3.2 Außenwandflächen sind in einem Farbton mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 50 und einem TSR-Wert (Totale Solaren Reflektion) von mindestens 25 herzustellen.

Maximal 10 % der Fassade dürfen auch in dunklerem Farbton mit einem HBW < 50 hergestellt werden. Der Anteil der Fassadenfläche bemisst sich abzüglich der Fassadenöffnungen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.
Der jeweils maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde eingetragen.

Gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (2018-01) gilt für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'_w,ges in dB
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches der maßgebliche Außenlärmpegel minus 30 dB
- für Büroräume und Ähnliches der maßgebliche Außenlärmpegel minus 35 dB

4.2 In Schlafräumen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist jeweils eine schallgedämpfte Lüftungseinrichtung oder vergleichbare Vorkehrung entsprechend dem Stand der Technik zu installieren, mit der auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumbelüftung sichergestellt ist. Durch die Installation darf sich das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß nach Festsetzung unter 4.1 nicht verschlechtern.

4.3 Von der Festsetzung unter 4.2 können Abweichungen zugelassen werden, wenn aufgrund besonderer baulicher oder räumlicher Umstände ein Beurteilungspegel i.S.d. Abschnitts 3.4 der DIN 4109-1:2018-01 von 45 dB(A) unmittelbar vor mindestens einem Fenster des jeweiligen Schlafzimmers zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) nachweislich nicht überschritten wird.

5. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind mit einer belebten Bodenschicht und einer Vegetationsdecke aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen vollflächig zu begrünen.

5.2 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist in den nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzqualität für die Baumpflanzungen wird wie folgt beschrieben: hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 25 cm.
Baumpflanzungen gemäß dieser textlichen Festsetzung sind den Baumpflanzungen unter Ziffer 5.7, 5.8, 5.10 und 5.11 anzurechnen.

5.3 Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen und zulässige Nebenanlagen überbaut werden, mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 60 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) und für Gehölzpflanzungen mindestens 80 cm betragen. Die zu verwendenden Substrate sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", in der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Fassung auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

5.4 Im GE1 sind die Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen zu mindestens 50 % der Dachfläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen, soweit keine bauordnungsrechtlichen Gründe der Dachbegrünung entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) betragen. Die zu verwendenden Substrate sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", in der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Fassung auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Die Begrünung hat mit einer standortgerechten Vegetation zu erfolgen (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Gräsern und Kräutern).

5.5 Im GE2 sind die Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen zu mindestens 80 % der Dachfläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen, soweit keine bauordnungsrechtlichen Gründe der Dachbegrünung entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) betragen. Die zu verwendenden Substrate sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", in der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Fassung auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Die Begrünung hat mit einer standortgerechten Vegetation zu erfolgen (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Gräsern und Kräutern).

5.6 Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind zu einem Anteil von in Summe mindestens 25 % mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Der Anteil der Fassadenfläche bemisst sich abzüglich der Fassadenöffnungen.

5.7 Bei der Errichtung von zusammenhängenden Kfz-Stellplatzflächen ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.8 Die im Plan festgesetzte Fläche P1 ist in Form einer Baumreihe mit standortgerechten Bäumen in regelmäßigen Abständen von jeweils 6 - 8 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen wird wie folgt beschrieben: hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 25 cm.

5.9 Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Fläche P2 sind dauerhaft zu erhalten.

5.10 Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Fläche P3 sind dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind standortgerechte Bäume und Sträucher in Form eines freiwachsenden Gehölzstreifens anzulegen. Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen wird wie folgt beschrieben: hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 25 cm.
Die festgesetzte Fläche P3 ist durch Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf in Summe mindestens 60 % zu begrünen.

5.11 Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Fläche P4 sind dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzulegen. Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen wird wie folgt beschrieben: hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 25 cm.
Die festgesetzte Fläche P4 ist durch Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf in Summe mindestens 70 % zu begrünen.

5.12 Die Extensivwiese innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Fläche P5 ist dauerhaft zu erhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

6. Dachgestaltung
Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind mit einer Dachneigung von 0° bis 15° auszuführen.

C. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

7. Bergbau
Das gesamte Plangebiet ist vom Bergbau betroffen. Das Plangebiet liegt laut der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 09. November 2021 über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Shamrock 8" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Shamrock Gas". Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Shamrock 8" ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen. Inhaberin der Bewilligung „Shamrock Gas" ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Bergwerksfeldes „Shamrock 8" ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen. Inhaberin der Bewilligung „Shamrock Gas" ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Bergwerksfeldes „Shamrock 8" ist die E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen. Inhaberin der Bewilligung „Shamrock Gas" ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Bergwerksfeld dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht zu rechnen.

8. Bergbauschacht
Innerhalb des Plangebiets befindet sich laut der Stellungnahme des E.ON SE Mining Management vom 11. August 2022 und 06. Oktober 2022 der Tiefbauschacht Shamrock 7 der stillgelegten Schachtanlage Shamrock. Der Schachtschutzbereich ist gemäß der Darstellung im Plan mit einem Sicherheitsradius von 25 m einzuhalten und darf in diesem Bereich nur nach technischer Verfüllung überbaut werden.

9. Altlasten
Gemäß des Altlastenkatasters der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne befinden sich im Plangebiet Altlasten und altlastverdächtige Flächen gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) mit den Aktenzeichen 460075.0 („Deponie Hauge Löchte, Bereich Bodenreinigungsanlage") und 460076.0 („Zeche Shamrock VII - Hauge Löchte").

Des Weiteren sind im Plangebiet weitere ungeordnete Ablagerungen mit den Aktenzeichen 15 K113 („Brotfabrik, Eickeler Brot- u. Teigwarenfabrik"), I7 K13 D („Chemische Fabrik 1928 - 1994, Gaveg, Hibernia, Hüls AG, Norsk Hydro") und H/V 12K13 A („verfüllte Abgrabung, 1892 -1921/1926") verzeichnet.

Bauliche Eingriffe in den Untergrund (Tiefbauarbeiten/Gründungsarbeiten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Herne durch einen Bodengutachter gutachterlich zu begleiten.

Der Beginn der Arbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde frühzeitig anzuzeigen, um eine Inaugenscheinnahme zu ermöglichen. Sollten bei Bauarbeiten oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Verunreinigungen des Bodens oder Grundwassers festgestellt oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, farblich) erkannt werden, so ist unverzüglich die die Untere Bodenschutzbehörde Herne in Kenntnis zu setzen. Arbeiten im auffälligen Bereich sind solange einzustellen, bis das weitere Vorgehen mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt ist.

Bezüglich der unversiegelten Flächen sind die Vorgaben des BBodSchG einzuhalten. Maßgeblich ist der Wirkungspfad Boden - Mensch, Nutzung als Industrie- und Gewerbeflächen. Im vorliegenden Fall sind die Vorsorgewerte (hilfliße Prüfwerte) für den Wirkungspfad Boden-Mensch in beurteilungsrelevanten Horizont (0,0 - 0,1 m unter GOK) einzuhalten. Ein entsprechender gutachterlicher Nachweis über die Einhaltung der Vorsorgewerte ist der Unteren Bodenschutzbehörde nach Fertigstellung der Grünflächen sowie anderweitiger unversiegelter Flächen vorzulegen.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu berücksichtigen. Die Vorgaben der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau) für Arbeiten in kontaminierten Bereichen im Fall von Baumaßnahmen mit einem Direktkontakt Boden - Mensch, sind umzusetzen.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10. Fern- und Verbundleitungen
Gemäß der Stellungnahme von Evonik Operations GmbH vom 11. Oktober 2021 verläuft innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die Fernleitung FL-26. Die Plandarstellung zeigt die Lage der Rohrfernleitung zum Zeitpunkt der Verlegung. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet laut Stellungnahme der Uniper Kraftwerke GmbH vom 02. Februar 2022 die Verbundleitung FL-350. Die Fernleitungen mit den erforderlichen Schutzstreifenbreiten sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Auflagen des Leitungsträgers in Bezug auf die Überbauung und Überplanzung sind zu berücksichtigen. Die geltenden Bestimmungen und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.
Hinweis:
Die tatsächliche Lage der Fernleitungen kann von der Darstellung im Lageplan abweichen.

E. HINWEISE

11. Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind entsprechend den Erkenntnissen aus der Artenschutzprüfung folgende Maßnahmen erforderlich:
- Zum Schutz von in Gehölzen brütenden Vogelarten sind Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen, Holzstapeln, Schnittguthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe.
- Der Gehölzbestand ist im Oktober bzw. spätestens in der ersten Novemberhälfte zu fällen. Vor Fällung sind die Gehölze nochmals von einer naturschutzfachlichen Fachkraft zu begutachten.
- Der Abriss der landwirtschaftlichen Hofgebäude (Südstraße 33) muss zwischen Anfang Oktober und Mitte November außerhalb der Wochenstuben- und Winterquartierszeiten sowie außerhalb der Brutzeiten begonnen werden. Vor Abriss muss eine fiefergehende artenschutzrechtliche Untersuchung der Gebäude im Hinblick auf Nutzung durch Fledermäuse, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Star erfolgen.
- Bis spätestens Ende Februar eines Jahres bzw. im Nachgang zu den Rodungsarbeiten ist vor Baustelleneinrichtung ein Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun an der nördlichen Grenze des Plangebietes aufzustellen. Der Zaun ist vor und während der Baustellenarbeiten regelmäßig durch eine Naturschutzfachkraft zu kontrollieren.
- Die nördlichen Flächen sind ab Anfang März eines Jahres nach Amphibien und Reptilien abzusuchen und gegebenenfalls umzusiedeln.

12. Kampfmittel
Luftbildauswertungen liefern Hinweise auf eine vermutliche Bombenblindgänger-Einschlagsstelle mit der Nummer 2511. Die Angelegenheit wird unter der Fundstellennummer 59-06-37017 geführt.

Im Bereich der vermutlichen Bombenblindgänger-Einschlagsstelle sind erdeingreifende Maßnahmen aller Art in einem Radius von 20 m nicht gestattet. Sie dürfen erst durchgeführt werden, wenn die vermutliche Bombenblindgänger-Einschlagstelle durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg überprüft worden ist. Für die Überprüfung der vermutlichen Bombenblindgänger-Einschlagstelle haben Sie sich mit dem Fachbereich Öffentliche Ordnung, Telefon 02323/16-2757, 02323/16-2324 oder 02323/16-2753, in Verbindung zu setzen.

Die ausgehobene Baugrube bzw. die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann vor der Fortführung aller weiteren Arbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg systematisch nach Kampfmitteln abgesucht werden. Zur Koordinierung dieser Sucharbeit sowie ihrer Bauarbeiten ist es empfehlenswert, dem Fachbereich Öffentliche Ordnung den Fertigstellungstermin der Baugrube 5 Werktage vorher unter der Rufnummer 02323/16-2757, 02323/16-2324 oder 02323/16-2753 mitzuteilen.

Sind im Übrigen bei der Durchführung des Bauvorhabens außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubes oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sollten die Arbeiten sofort eingestellt und der Fachbereich Öffentliche Ordnung unter der Rufnummer 02323/16-2757, 02323/16-2324 oder 02323/16-2753 verständigt werden.

Vor Beginn von Ramm- und Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln notwendig. Hierzu ist rechtzeitig mit dem Fachbereich Öffentliche Ordnung unter der Rufnummer 02323/16-2757, 02323/16-2324 oder 02323/16-2753 Kontakt aufzunehmen.

13. Richtfunkverbindung/Bauhöhenbeschränkung
Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG teilt in der Stellungnahme vom 26. November 2021 mit, dass die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen mit den Zuteilungsnummern 305530307, 305530308, 305553597, 305558338, 305558478, 305558479 in einem vertikalen Korridor zwischen 35 m und 65 m über Grund zu berücksichtigen ist. Ausgehend von der Trassenmitte muss ein Schutzkorridor von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden.

14. Fernagsleitungen
Im Plangebiet befindet sich die stillgelegte Fernagsleitung mit der Leitungsnummer FL-60. Die Fernagsleitung befindet sich innerhalb der Flurstücke 12, 16, 184, 185, 188, 191, 192, 195, 196, 220 im Eigentum der Prologis Germany CCXL VIII B.V. Die Lage der Fernleitung ist hinweisend im Bebauungsplan dargestellt, die genaue Lage kann abweichen. Ein Rückbau der stillgelegten Fernagsleitung ist nach Abstimmung mit dem ehemaligen Leitungsbetreiber, der Evonik Operations GmbH, grundsätzlich möglich. Gemäß Stellungnahme der Evonik Operations GmbH vom 24.10.2023 befindet sich die Fernagsleitung innerhalb der übrigen Flurstücke des Plangebiets (Flurstück 143, 145) weiterhin im Besitz des Leitungsträgers. Die Auflagen des Leitungsträgers in Bezug auf die Überbauung und Überplanzung sind zu berücksichtigen. Die geltenden Bestimmungen und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

Im Plangebiet befindet sich die stillgelegte Fernagsleitung mit der Leitungsnummer 1/16/3 im Eigentum der Uniper Global Commodities SE. Die Lage der Fernleitung ist hinweisend im Bebauungsplan dargestellt. Ein Rückbau der stillgelegten Fernagsleitung kann nach vorheriger Zustimmung und erfolgter Beauftragung durch die Uniper Global Commodities SE ersatzlos erfolgen. Der Ausbau darf ausschließlich durch die OGE GmbH veranlasst werden. Die Auflagen des Leitungsträgers in Bezug auf die Überbauung und Überplanzung sind zu berücksichtigen. Die geltenden Bestimmungen und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

15. Einsichtnahme in technische Regelungen
Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen, FFL oder sonstige Richtlinien) sowie die Gutachten, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Fachbereich Umwelt und Stadtplanung - Verbindliche Bauleitplanung - der Stadt Herne, in 44621 Herne eingesehen werden.

Gutachten und Fachbeiträge:

Artenschutzprüfung (ASP I),
erstellt von ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Haan), Mai 2023

Schalltechnische Untersuchung,
erstellt von Brilon Bondzio Weiser Ingenieursgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Mai 2023

Verkehrsuntersuchung,
erstellt von Brilon Bondzio Weiser Ingenieursgesellschaft für Verkehrswesen mbH, April 2023

Klimauntersuchung,
erstellt von Peutz Consult GmbH, Juni 2023

Bericht zur Bodenuntersuchung,
erstellt von RSK Alenco GmbH, Juli 2021

Gutachten zur Grundwasser Versickerungsfähigkeit des Untergrundes,
erstellt von Althoff & Lang GmbH, September 2022

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 88).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 568),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

NR.	Bezeichnung des Bebauungsplanes
261	- Südstraße / Koniner Straße -

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

GE1 — Gewerbegebiet (GE1 und GE2)

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

GH 78,0 — Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß

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

Baugrenze

4. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

67 / 68 — Maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß Festsetzungs-Ziffer A. / 4.1)

6. Örtliche Bauvorschrift
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

FD — nur Flachdächer zulässig

II. KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (gemäß Kennzeichnungs-Ziffer C. / 8.)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß Kennzeichnungs-Ziffer C. / 9.)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hauptversorgungsleitungen
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

oberirdisch, mit Schutzstreifen

unterirdisch, mit Schutzstreifen

IV. BESTAND, HINWEISE, SONSTIGES

Bestandsbaum

Unterflurhydrant

Entwässerung

Laterne

Mauer

Topographie (Straße) — 61,8

Bestandshöhen — 61,8

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten und Nummerierung des Flurstücks laut Kataster — 52

Bestandsgebäude laut Kataster — 48

Richtfunkverbindung mit 60m Schutzstreifen (gemäß Hinweis-Ziffer E. / 13.)

Fernleitung FL-60 (stillgelegt) (gemäß Hinweis-Ziffer E. / 14.)

Ferngasleitung 1/16/3 (stillgelegt) (gemäß Hinweis-Ziffer E. / 14.)

17,3 — Bemaßung in Metern

Geradheitszeichen

Rechter Winkel

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Haupt- und Personalausschuss hat am 06.10.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 05.11.2020.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 02.09.2021.	Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2021 zugesandt.	Der Haupt- und Personalausschuss hat am 29.08.2023 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2023 bis einschließlich zum 27.10.2023 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 15.09.2023.	Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2023 zugesandt.	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.02.2024 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 26.02.2024	Herne, den 26.02.2024	Herne, den 29.02.2024	Herne, den 29.02.2024	Herne, den 29.02.2024	Herne, den 29.02.2024	Herne, den 28.02.2024	Herne, den 28.02.2024	Herne, den 29.02.2024
gez. Schmeing	gez. Schmeing	gez. Dr. Dudda	gez. Marek	gez. Wixforth	gez. Dr. Dudda	gez. Wixforth	gez. Wixforth	gez. Dr. Dudda
Städt. Vermessungsdirektor	Städt. Vermessungsdirektor	Der Oberbürgermeister	Städt. Verwaltungsdirektorin	Ltd. Städt. Baudirektor	Der Oberbürgermeister	Ltd. Städt. Baudirektor	Ltd. Städt. Baudirektor	Der Oberbürgermeister
gez. Schmeing	gez. Wixforth							
Städt. Vermessungsdirektor	Ltd. Städt. Baudirektor							

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 15.03.2024. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Herne, den 19.03.2024

gez. Wixforth
Ltd. Städt. Baudirektor

Stadtbezirk Herne-Mitte
Gemarkung Wanne-Eickel
Flur 33
Maßstab 1:500

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte