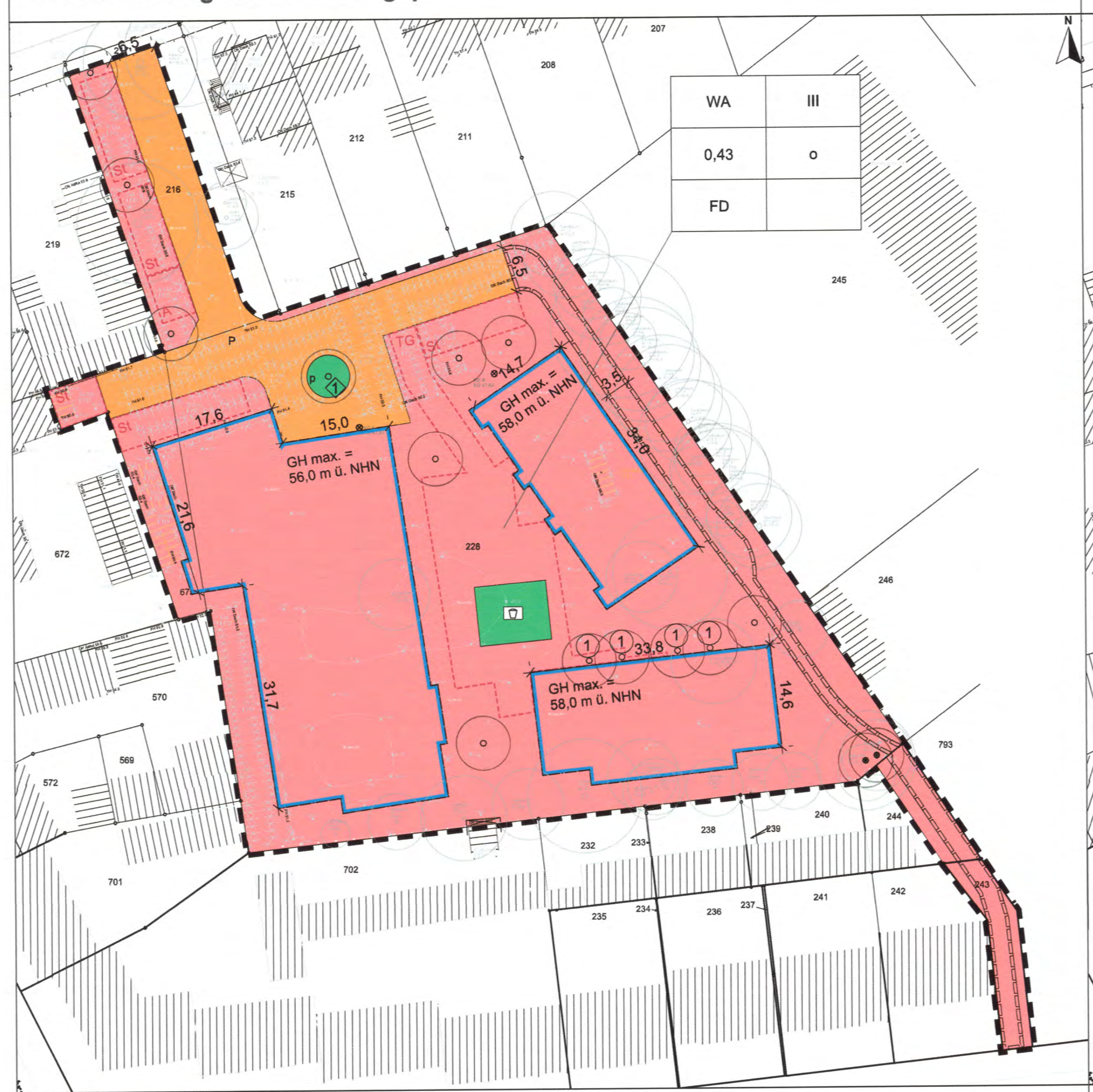
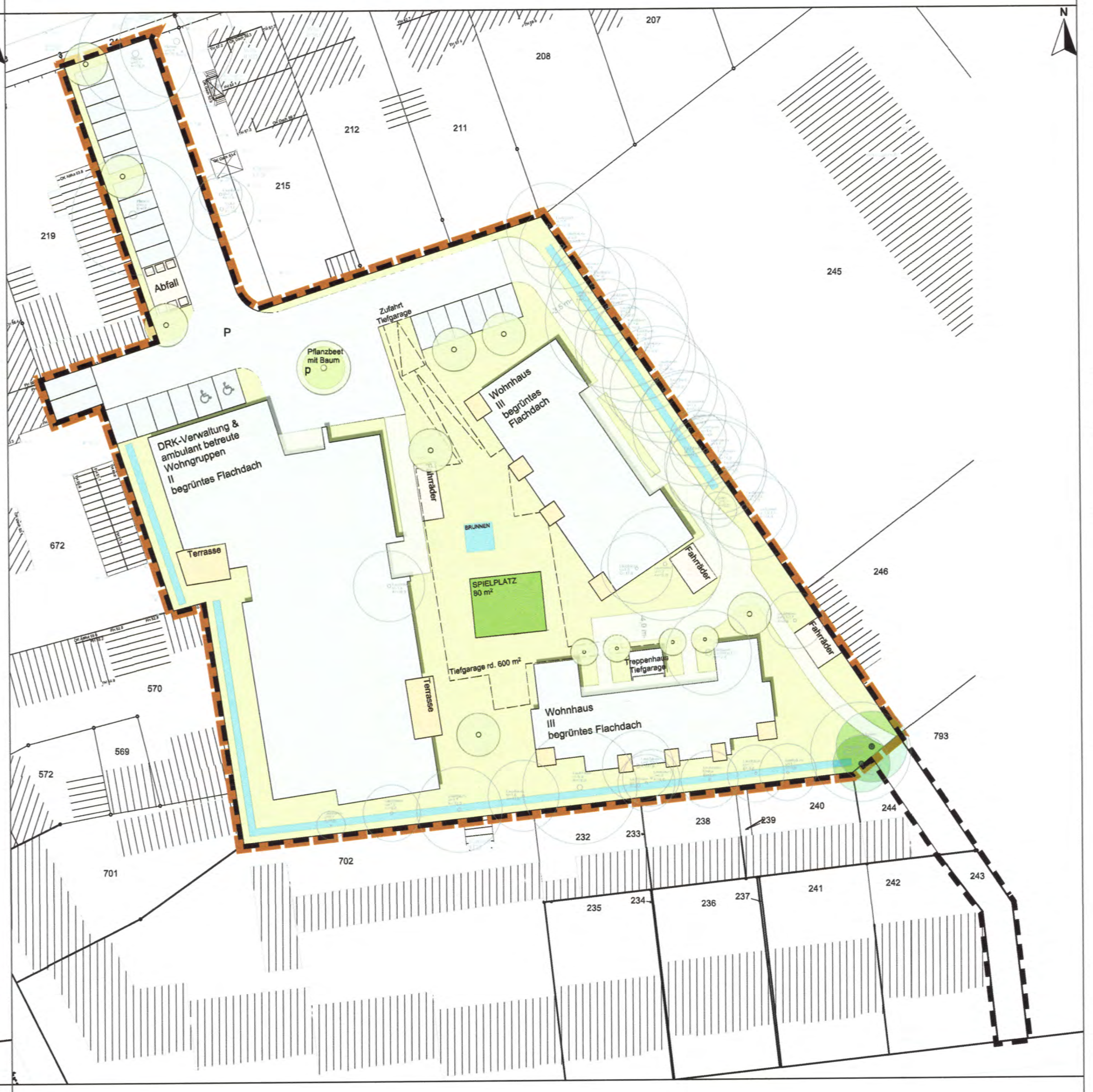
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan



## Vorhaben- und Erschließungsplan



## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

🟥 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

0,43 Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO

o Offene Bauweise

Baugrenze

### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

St Stellplätze

TG Tiefgarage

A Abfallbehälter

### 5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11

P Straßenverkehrsfläche (privat)

### 6. Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

🟩 private Grünfläche

Zweckbestimmung Spielplatz

◇1 Zweckbestimmung Pflanzbeet

### 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Anlieger und der Allgemeinheit belastete Flächen

### 8. Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

⊙ Baumanpflanzung

● Baumerhalt

① Baum mit abweichender Festsetzung, siehe text. Fest. Nr. 6

### 9. Sonstige Planzeichen

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

5,0 Bemaßung

Abriss

### 10. Bestandsdarstellungen

Flurstück

216 Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

Baumbestand

Topographie

### 11. Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Zulässige Geschosse |
|---|---|
| GRZ | Bauweise |
| Dachform | |

Die Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) dieses Bebauungsplans beziehen sich auf die aktuell gültigen Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

## Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan

**Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

geplante Bebauung

Dachbegrünung

II Anzahl der Vollgeschosse

Balkon bzw. Terrasse

sonstige bauliche Anlagen

Privatstraße

Feuerwehrzufahrt und Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer

oberirdische Stellplätze

Tiefgarage

♿ Behindertenparkplatz

🟩 Spielplatz

begrünte Freiflächen

Verdunstungsmulde (Lageabweichungen im Zuge der konkreten Ausführungsplanung zulässig)

Baumanpflanzung (Lageabweichungen im Zuge der konkreten Ausführungsplanung zulässig)

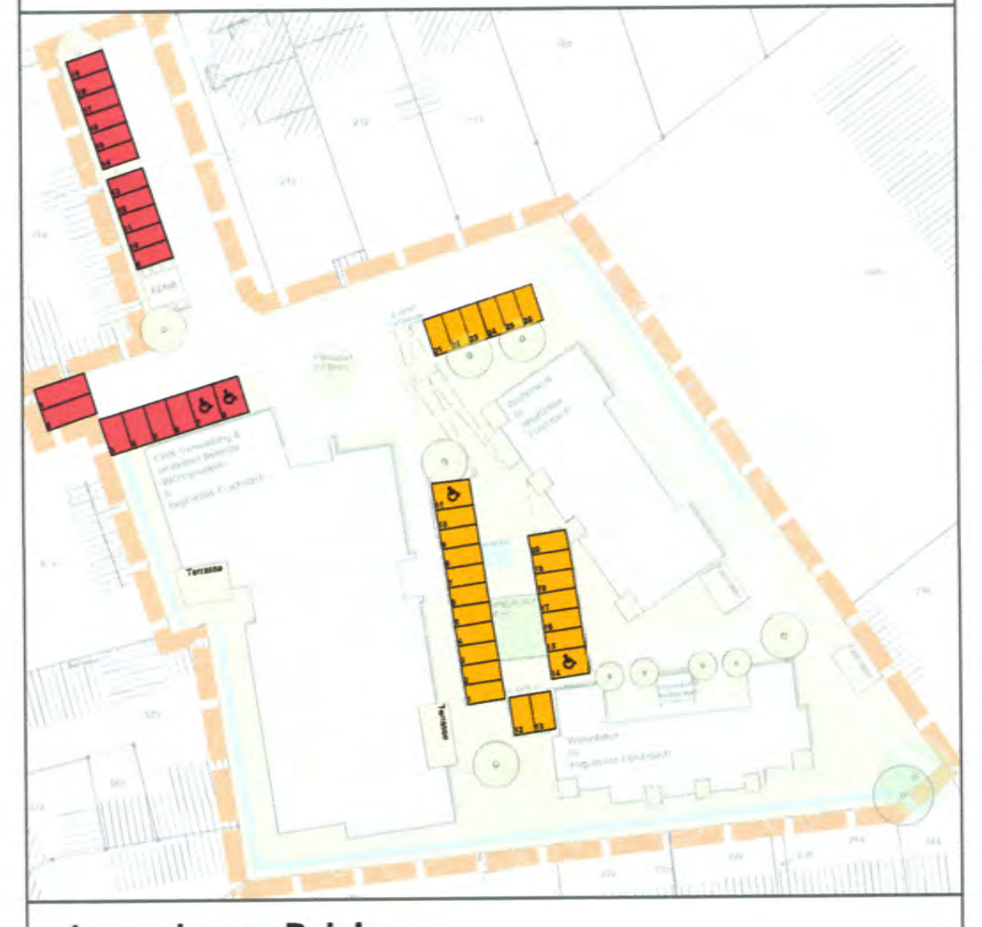
Baumerhalt

Baumbestand (Erhalt soweit möglich)

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

## Beiplan zur Stellplatzzuordnung



**Legende zum Beiplan**

🟥 19 Stellplätze für die DRK Verwaltung und ambulant betreute Wohngruppen

🟧 26 Stellplätze für die Wohnhäuser

♿ Behindertenparkplatz

1 lfd. Nummer des Stellplatzes zur Orientierung

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung
gemäß §§ 1 bis 15 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB

### 1.1. Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

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

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zu Gunsten untergeordneter Bauteile um bis zu 2,0 m sind zulässig.

### 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ungegliederte Reflektionsfronten ab 2,5 qm Fläche sind mit möglichst flächigen Mustern und Strukturierungen der nachfolgenden Vorgaben zu markieren:

- Punktartige Markierungen mit 25 % Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Ø der Punkte oder 15% bei mind. 30 mm oder
- Horizontale Linien mit mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breiten Linien mit max. 5 cm Abstand oder
- Vertikale Linien mit mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand

Zudem gilt ein Verzicht auf spiegelnde Oberflächen (max. 15 % Außenreflexionsgrad).

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben oder zur Seite zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### 6. Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### 6.1 Begrünung privater Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Kennzeichnung ◇1 ist mit einer Bepflanzung in Form von Bodendeckern auszuführen.

### 6.2 Pflanzgebote

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen ist jeweils ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind die mit ① markierten Bäume, welche in anderer Ausführung zulässig sind.

### 6.3 Pflanzerhalt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### 6.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8,0 cm.

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 1. Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer als Dachform zulässig. Ein Dach gilt als Flachdach, wenn es eine maximale Dachneigung von 10 % aufweist.

## IV. HINWEISE

### 1. Artenschutz

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zudem nur nach fachgutachterlichem Ausschluss von geschützten Fledermaus- und Vogelarten zulässig.

Die an jungen Gehölzen angebrachten Nistkästen im westlichen Grundstücksteil sind in den Wintermonaten zwischen Oktober und Februar zu entfernen. Alternativ ist ein Versetzen der Kästen an einen geeigneten Standort im Umfeld vor Beginn bzw. nach Beendigung der Brutzeit und vor Durchführung der Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung durchzuführen.

### 2. Baumschutz

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich mehrere Bäume, die im Zuge der Planumsetzung erhalten werden. Auf die Vorschriften der RAS-LP 4, der DIN 18920, der ZTV Baumpflege 2017 sowie Möglichkeiten zur Standortverbesserung und Verringerung der negativen Auswirkungen auf die Bäume gemäß der FLL »Empfehlungen für Baumanpflanzungen Teil 1 und 2« wird in diesem Kontext verwiesen. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die betreffenden Bäume im Rahmen der Bauphase vor Beschädigungen geschützt werden.

### 3. Denkmalschutz

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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der 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), 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).

### 4. Kampfmittel

Das Vorhaben liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Mutmaßliche Bombenblindgänger-Einschlagstellen sind bei der Luftbildauswertung für den Bereich des Vorhabens nicht erkannt worden. Aufgrund der Feststellung im Rahmen der Luftbildauswertung und der Tatsache, dass die vorhandenen Luftbilder nicht immer den letzten Stand der Bombenangriffe darstellen und auch nicht alle Angriffe bildlich erfasst wurden, wurde aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV) empfohlen. Werden bei 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 oder 02323/16-2324verständigt werden.

### 5. Entsorgung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz unter Berücksichtigung des sogenannten Trennerlasses (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104-v. 26.05.2004) ist das Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt in ein Gewässer einzuleiten oder mittels Trennkanalisation einem Gewässer zuzuführen.

### 6. Berücksichtigung der Spielplatzsatzung

Der im räumlichen Geltungsbereich geplante Spielplatz ist gemäß den Vorgaben der »Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder« der Stadt Herne auszuführen.

### 7. Einsichtnahme von Gesetzen, 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. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld »Pluto«, über dem auf Bleierz verliehenen Bergwerksfeld »Pluto«, über dem auf Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld »Pluto III« sowie über dem vormals auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen bereits erloschenen Raseneisensteindistriktsfeld »Hercules«. In den der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet umgegangener Bergbau dokumentiert. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Steinkohlenbergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Planbereich ist demnach nicht mehr zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum Planvorhaben.

### Fachbeiträge:

**Artenschutz**
Grünplan (2021): Artenschutzrechtlicher Beitrag Artenschutz-Vorprüfung (Stufe 1) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Gabelsberger Straße" in Herne. Dortmund.

**Baumbestand**
Birke, Michael (2021): Ergebnis Baumuntersuchungen Bestandsbäume, Neubauplanung BV Gabelsberger Straße / Harkortstraße 19, Herne. Menden.

**Boden**
Dr. Meinecke & Schmidt (2021): V+E Gabelsberger Straße 11a Herne-Wanne. Baugrund- und Altlasten Untersuchung. Ergänzung im Januar 2022. Herten.

**Klima**
K.Plan - Klima.Umwelt&Planung GmbH (2021): Klimagutachten zum 1170_Bauvorhaben Gabelsberger Straße in Herne. Herne.

**Schallschutz**
Balzen & Schön - Balzen & Schön Beratende Ingenieure PartG mbB (2021): Gutachten Nr. 2021-038G vom 09.07.2021 zum Schallimmissionsschutz. Bochum.

**Verkehr**
ABVI - Ambrosius Blanke Verkehr Infrastruktur (2021): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 - Gabelsberger Straße der Stadt Herne. Verkehrsgutachterlicher Fachbeitrag. Bochum.

### Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

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

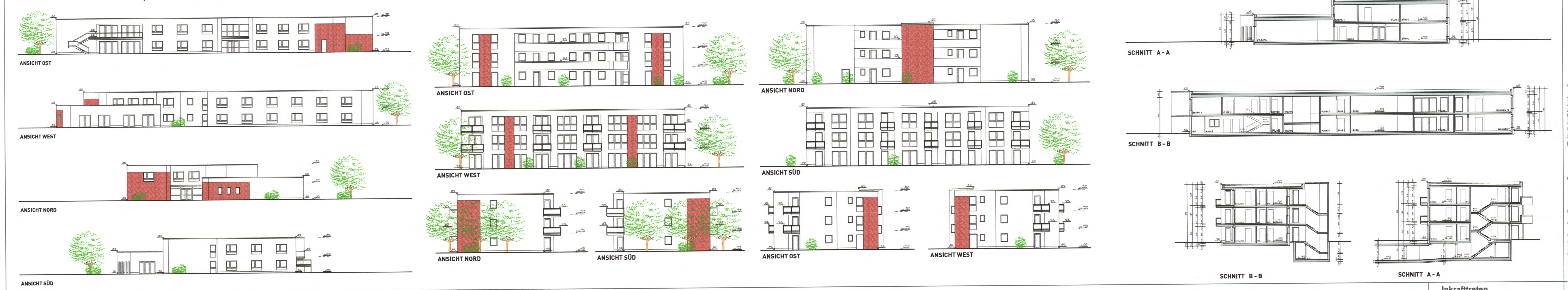
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

**Satzung der Stadt Herne über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 2021 (Amtsblatt 01-2021)

## Ansichten und Schnitte (ohne Maßstab)



## Verfahren

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Herne, den 16.01.2023
Städt. Vermessungsdirektor

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herne, den 16.01.2023
Städt. Vermessungsdirektor
Stadtrat
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Haupt- und Personalausschuss hat am 02.03.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 14.05.2021.
Herne, den 24.01.23
F. Dudda
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung der Bezirksvertretung Eickel am 25.03.2021.
Herne, den 24.01.23
Städt. Oberverwaltungsrätin

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2021 zugesandt.
Herne, den 16.01.23
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Haupt- und Personalausschuss hat am 26.04.2022 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Herne, den 24.01.23
F. Dudda
Der Oberbürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2022 bis einschließlich zum 29.06.2022 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am 13.05.2022.
Herne, den 16.01.23
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 23.05.2022 zugesandt.
Herne, den 16.01.23
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 24.01.23
(Siegel)
F. Dudda
Der Oberbürgermeister

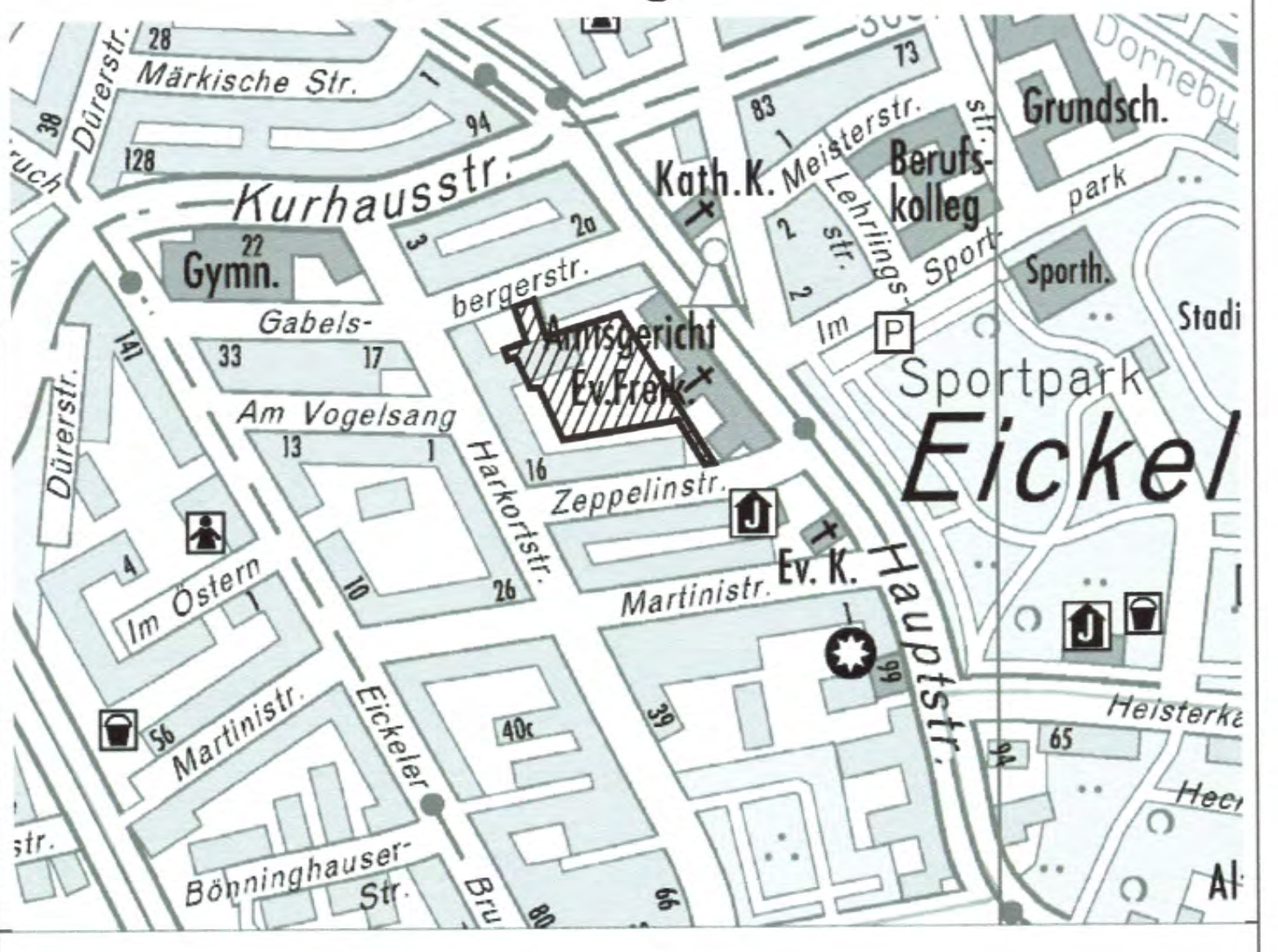
### Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 10.02.23
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den
Ltd. Städt. Baudirektor

---

**Stadt Herne**
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung
**Vorhabenbezogener**
**Bebauungsplan Nr. 29**
**- Gabelsberger Straße -**



Stadtbezirk Eickel
Gemarkung Wanne-Eickel
Flur 54

Maßstab 1:500