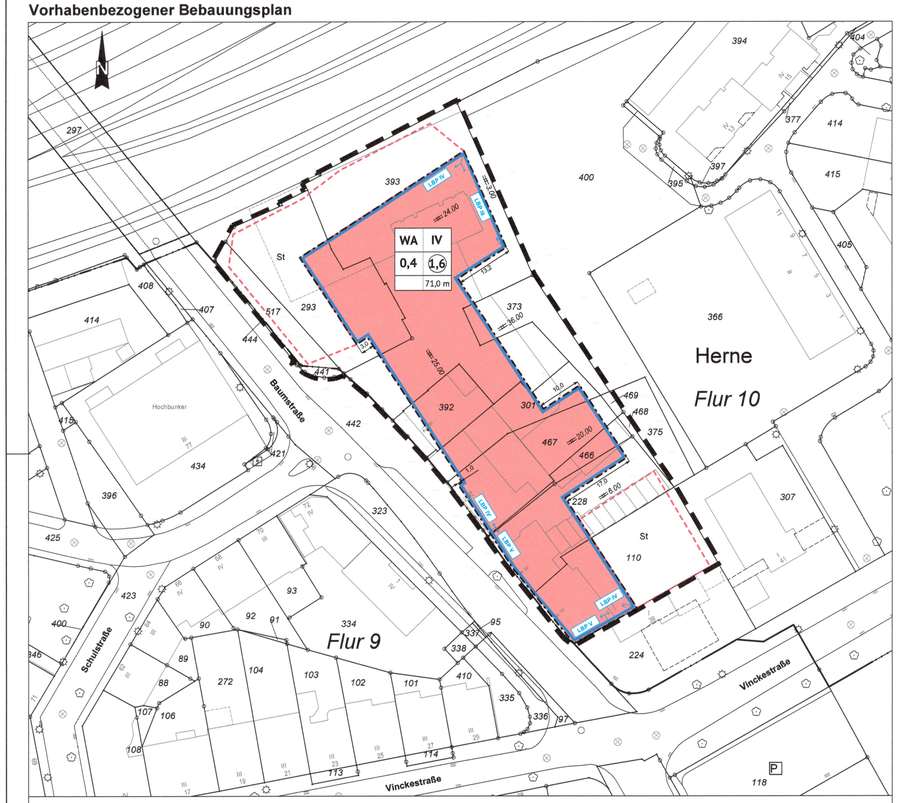
Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



Festsetzungen durch Zeichen und Schrift

Nachstehende Maßangaben sind beispielhaft;
zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA — überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

0,4 — Grundflächenzahl

(1,6) — Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

IV — als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

71,0 m — Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)(siehe auch textliche Festsetzung Nr. I.2.2.)

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

Baugrenze

4. Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze (siehe auch textliche Festsetzung Nr. I.3.1)

5. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LBP III — Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. I.4.1)

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

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

7. Maßangaben

#10,0 — Parallelmaß

3,0 — Bemaßung (m) von Abständen

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

7 — Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Topografische Umrisslinie

Legende

Gebäude

Stellplätze

Zufahrten / -wege

private Freiflächen

geplante Baumpflanzungen

EG FF — geplante Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Meter über NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Ansicht Baumstraße (unmaßstäblich)



Ansicht Osten (unmaßstäblich)



I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässige Nutzungen
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen für den abgegrenzten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika. Die festgesetzte Oberkante der Gebäude darf durch Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhlanlagen und technische Aufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einem Maß von 0,8 zulässig.

3. Stellplätze

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern diese nicht als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt sind. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Immissionsschutz

4.1 Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach DIN 4109-1 (2018-01) und DIN 4109-2 (2018-01) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden 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 Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des in der Planzeichnung aufgeführten, maßgeblichen Lärmpegelbereiches aus der nachfolgenden Tabelle.

Lärmpegelbereich (LBP)	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		erforderliches Bauschalldämm-Maß R'w,ges in dB	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Für Schlafräume, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

5. Bepflanzung

5.1 Stellplatzbegrünung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der Arten der nachfolgenden Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

5.2 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° der obersten Geschosse von Gebäuden sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Höhe der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen.

II. Hinweise

1. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfundamente, 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 Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 15 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Bodenaushub
Der bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.

3. Artenschutz
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Beim Abbruch der Gebäude sind die Vorgaben der durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu beachten.

4. Fachgutachten
Folgende Fachgutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens erarbeitet worden:
- Dr. Meinecke & Schmidt (2018): Abbruch Bebauung Baumstraße 8-12, Herne, Rückbau- und Entsorgungskonzept mit Stand vom 28.11.2018.Herten-Westerholt.
- Dr. Meinecke & Schmidt (2020): Neubau Altenwohn- und Pflegeheim Baumstraße 8-12, Herne, Altlastenuntersuchung mit Stand vom 02.04.2020.Herten-Westerholt.
- Umweltbüro essen (2018): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1-Vorprüfung) zum Abriss von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Baumstraße" in Herne. Gutachten mit Stand vom 11.07.2018. Essen.
- Umweltbüro essen (2019): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1-Vorprüfung) Bebauungsplan Nr. 14 „Baumstraße" Nachtrag zum Abriss der Wohngebäuden Baumstraße 6 und 8 in Herne. Gutachten mit Stand vom 31.01.2019. Essen.
- Planungsbüro Lauterbach (2019): Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau „Altenwohn- & Pflegeheim sowie Tagespflege und Hausgemeinschaften" Baumstraße 8-12 in Herne, Gutachten mit Stand vom 12.03.2019. Hameln.
- Peutz Consult GmbH (2019): Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Baumstraße 8-12" in Herne, Gutachten mit Stand vom 16.08.2019. Dortmund.
- PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2019): Verkehrsuntersuchung Seniorenpark in Herne, Gutachten mit Stand vom 12.12.2019. Hannover.

5. Einsichtnahme in Unterlagen
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.

6. Entwässerung
Die maximal zulässige Niederschlagswasser-Einleitmenge in den verrohrten Ostbach darf 5 l/s*ha nicht überschreiten. Weiterhin muss für das Gebiet ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 erstellt werden. Es dürfen keine Wassermengen auf die Straße und somit über die Straßeneinläufe dem Ostbach zugeleitet werden. Der Überflutungsnachweis ist bei einer 70 % Versiegelung für 100 Jahre zu führen.

Vorhabenträger:
Seniorenpark Herne GmbH
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)

Architekt:
K25 Projektgemeinschaft
Brinkmann + Kalkmann
Kirchstrasse 25
31126 Bodenburg

Bebauungsplanerstellung:
atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostr. 30
45141 Essen

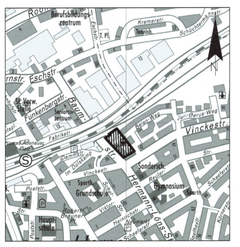
Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), in der z. Zt. gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der z. Zt. gültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der z. Zt. gültigen Fassung.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S.421), in der z.Zt. gültigen Fassung.
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der z. Zt. gültigen Fassung.
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), in der z. Zt. gültigen Fassung.

Stadt Herne

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 -Alten-, Wohn- und Pflegeheim Baumstraße-



Stadtbezirk Herne-Mitte
Gemarkung Herne
Fluren 9+10
Maßstab 1:500

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Haupt- und Personalausschuss hat am **21.02.2017** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 beschlossen.	Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **05.03.2019** und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **13.07.2020** zugesandt.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in den Sitzungen der Bezirksvertretung Herne-Mitte am **18.05.2017** und **14.03.2019** durchgeführt worden.	Der Haupt- und Personalausschuss hat am **16.06.2020** die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung vom **03.07.2020** in der Zeit vom **13.07.2020** bis einschließlich **17.08.2020** öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt hat am **15.12.2020** der Begründung zugestimmt und diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	**Inkrafttreten** Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 31.03.2021 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 22.02.2021	Herne, den 22.02.2021	Herne, den 24.03.2021	Herne, den 24.03.2021	Herne, den 24.03.2021	Herne, den 24.03.2021	Herne, den 01.03.2021	Herne, den 24.03.2021	Herne, den 13.04.2021
(Siegel)				(Siegel)	(Siegel)		(Siegel)	(Siegel)
Städt. Obervermessungsrat	Städt. Obervermessungsrat	Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister	Städt. Oberverwaltungsrätin	Der Oberbürgermeister	Ltd. Städt. Baudirektor	Der Oberbürgermeister	Ltd. Städt. Baudirektor
	Stadtrat	Ltd. Städt. Baudirektor						