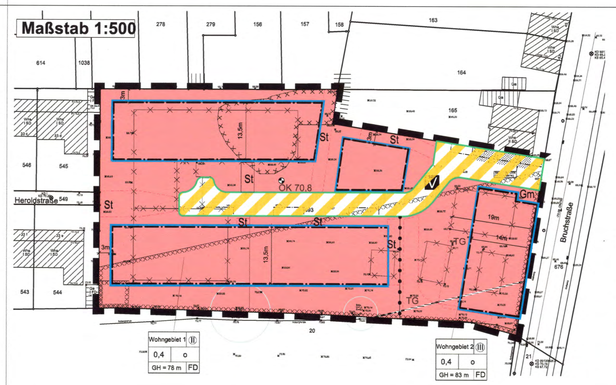
Vorhaben- und Erschließungsplan zum VBP Nr. 21 »Bruchstraße«



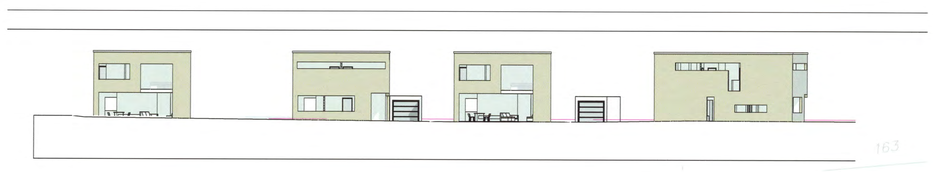
Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Gebäude Planung
- Private Freiflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Geltungsbereich des Vorhaben- u. Erschließungsplans
- Garage
- Zufahrten zu den Garagen
- Parkplatz öffentlich
- Tiefgarage
- Aufstellen von Müllbehältern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP Nr. 21 »Bruchstraße«



Ansicht Einfamilienhäuser zum Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Festsetzungscharakter)



Ansicht Mehrfamilienhaus zum Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Festsetzungscharakter)



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN
(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und §1-23 BauNVO)

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 BauNVO)

- Wohngebiet

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- ○ zwingende Zahl der Vollgeschosse
- GH maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN
- OK 70,8 Festlegung der Gebäudeoberkante nach Ausbau in Metern über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

- St Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze
- TG Umgrenzung von Tiefgaragen inkl. Zufahrt zu Gunsten von Wohngebiet 2

5. Gemeinschaftsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Gm Umgrenzung von Gemeinschaftsflächen zu Gunsten von Wohngebiet 1 und Wohngebiet 2 zum Aufstellen von Müllbehältern an den Abholtagen

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

7. Sonstige Planzeichen

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

8. Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 4 BauO NW)

Dachformen
- FD Nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (maximal 15° zulässig)

9. Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zu beachten sind
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Signaturen

Flurkarte
- *123* Flurstücksnummer
- 1 Hausnummer

Sonstiges
- Richtfunkverbindung
- 3,0 Bemaßungslinien (Angaben in m)
- Bestandsgebäude, die zurückgebaut werden
- vorhandener Baum
- mögliche Stellplätze

11. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Bauweise
Höhen-festsetzung	Dachform

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 BauNVO)
Im zeichnerisch festgesetzten Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig.
Ausnahmsweise können Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
Höhe baulicher Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Höhe baulicher Anlagen ist als absolute Höhe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt des Gebäudes definiert. Eine geringe Überschreitung der Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile, (z.B. technische Anlagen oder Aufzugsüberfahrten) ist ausnahmsweise zulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind gemäß § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
4.1 Materialien und Farben von Fassaden
Die Fassaden von Gebäuden sind als Verblendmauerwerk oder als Putzfassaden auszuführen.
Die Verwendung glänzender Materialien ist ausgeschlossen. Die Fassaden sind in den Farben aus RAL-Farbgruppen »Weiß«, »Schwarz«, »Gelb«, »Beige«, »Rot«, »Braun« oder »Grau« auszuführen. Bis zu 30 % der geschlossenen Wandfläche je Gebäudeseite können auch in anderen Materialien und Farben ausgeführt werden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Fenster und Türen.

4.2 Dachform
Als Dachform werden Flachdächer festgesetzt.

4.3 Dachbegrünung
Die Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarthermie-Anlagen sind zulässig.

4.4 Vorgärten
Vorgartenbereiche sind die Flächen, die sich zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze befinden. In den Wohngebieten sind die sind die Vorgartenbereiche mit Ausnahme von Zufahrten, notwendigen Wegen (Hauszugang) und Fahrradabstellplätzen unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgartenbereiche durch das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder Ähnlichem) ist nicht zulässig. Zuwegungen und Zufahrten (auch zur Tiefgarage) sind versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen.

4.5 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen
Zur Einfriedung von Grundstücken zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern und Zäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden oder auf der straßenabgewandten Seite der jeweiligen Einfriedung angeordnet sind.

II. KENNZEICHNUNGEN

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zu beachten sind
(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Auf der gekennzeichneten Fläche (= Schutzbereich zweier bestehender Richtfunkverbindungen) dürfen Gebäude, bauliche Anlagen und temporär erforderliche bauliche Konstruktionen (z.B. Baukräne) eine maximale Höhe von 25 m nicht überschreiten.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Auf der mit X X X X gekennzeichneten Fläche wurden Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen vorgefunden. Für die Beseitigung der Belastungen ist ein Sanierungsplan zu erstellen, in dem die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden. Der Sanierungsplan ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne zur Genehmigung vorzulegen. Die Arbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

III. HINWEISE

1. Artenschutz
Für ein Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen keine konkreten Hinweise vor. Damit ein möglicher Konflikt mit dem Tötungsverbot auch der nicht planungsrelevanten Arten ausgeschlossen wird, sind der Abbruch von Gebäuden und das Fällen von Bäumen nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel bzw. außerhalb der Sommerquartierszeiten der Fledermäuse zulässig.

2. Bäume
Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne - Baumschutzsatzung" in der jeweils gültigen Fassung.

3. Niederschlagswasser
Laut Bodengutachten kann das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht versickert werden. Da auch aufgrund der großen Entfernung des Plangebiets zum Holthauser Bach eine Einleitung ausgeschlossen ist, kann das Niederschlagswasser gedrosselt (max. 10 l/s*ha) in die vorhandene öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die jeweils notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Herne vor Baubeginn zu beantragen.

4. Boden
Auf der gekennzeichneten Fläche wurden Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen vorgefunden. Für die Beseitigung der Belastungen ist ein Sanierungsplan zu erstellen, in dem die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden. Der Sanierungsplan ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne zur Genehmigung vorzulegen. Die Arbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

5. Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vermutliche Bombenblindgänger-Einschlagstellen sind bei den Luftbildauswertungen für den Bereich des Vorhabens nicht erkannt worden. Aufgrund der im Rahmen der Luftbildauswertungen festgestellten Dichte der Bombenabwürfe und der Tatsache, dass die vorhandenen Luftbilder nicht immer den letzten Stand der Bombenangriffe darstellen und auch nicht alle Angriffe bildlich erfasst wurden, sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung folgende Hinweise zu beachten:
1. Die ausgehobene Baugrube bzw. die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist vor der Fortführung aller weiteren Arbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg systematisch nach Kampfmitteln absuchen zu lassen. Zur Koordinierung dieser Sucharbeit sowie der Bauarbeiten ist es empfehlenswert, dem Fachbereich Öffentliche Ordnung und Sport der Stadt Herne den Fertigstellungstermin der Baugrube mindestens 5 Werktage vorher unter der Rufnummer 02323 / 16-2757 oder 02323 / 16-2295 mitzuteilen. Die Fortführung der Bauarbeiten kann erst nach Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen.
2. Werden bei der Durchführung des Bauvorhabens außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubs oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sollten die Arbeiten sofort eingestellt und der Fachbereich Öffentliche Ordnung und Sport unter der Rufnummer 02323 / 16-2757 oder 02323 / 16-2295 verständigt werden.

6. Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld »Teutoburgia«. Ebenso liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld »CBM – RWTH« (zu wissenschaftlichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld »HER – Teuto«. Eigentümerin des Bergwerksfeldes »Teutoburgia« ist die RAG AG, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Erlaubnis »CMB – RWTH« ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen. Inhaberin der Bewilligung »HER-Teuto« ist die Stadtwerke Herne AG, Grenzweg 18 in 44623 Herne. Laut Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 – Bergbau und Energie) ist im Bereich des Plangebietes kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

7. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, 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 der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 220), in Kraft getreten am 24. April 2019.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

V. GUTACHTEN

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind Bestandteil dieses Bebauungsplans:
»Gutachten über Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur orientierenden Gefährdungsabschätzung« erstellt vom Büro geotec Albrecht Ingenieursgesellschaft mbH, 06.03.2019

»Geotechnischer Bericht - Versickerung von Niederschlagswasser«, erstellt vom Büro geotec Albrecht Ingenieursgesellschaft mbH 19.03.2019

»Bericht über ergänzende Bodenuntersuchungen (Detailuntersuchung)«, erstellt vom Büro geotec Albrecht Ingenieursgesellschaft mbH, 25.09.2019

»Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 - Bruchstraße -«, erstellt von der Biologischen Station östliches Ruhrgebiet, 09.01.2020

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Herne, den 11.02.2021
(Siegel)
Städt. Obervermessungsrat

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herne, den 11.02.2021
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung — Ltd. Städt. Baudirektor
Fachbereich Vermessung und Kataster — Städt. Oberver-messungsrat
Der Oberbürgermeister i.V. — Stadtrat

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2019 und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2020 zugesandt.
Herne, den 16.02.2021
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung am 14.11.2018 durchgeführt worden.
Herne, den 16.02.2021
(Siegel)
Städt. Oberverwaltungsrätin

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 12.05.2020 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Herne, den 16.02.2021
(Siegel)
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.07.2020 bis 07.08.2020 öffentlich ausgelegen.
Herne, den 29.01.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 15.12.2020 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 16.02.2021
(Siegel)
Der Oberbürgermeister

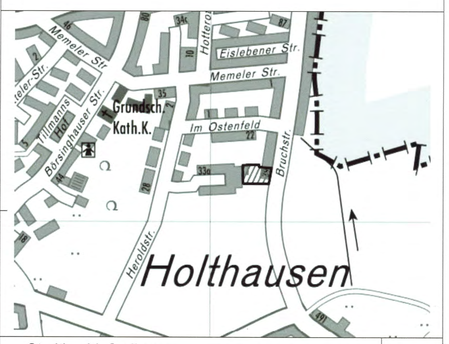
INKRAFTTRETEN

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 26.02.2021
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 01.03.2021
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. Städt. Baudirektor

Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21

- Bruchstraße -



Stadtbezirk Sodingen
Gemarkung Holthausen
Flur 2