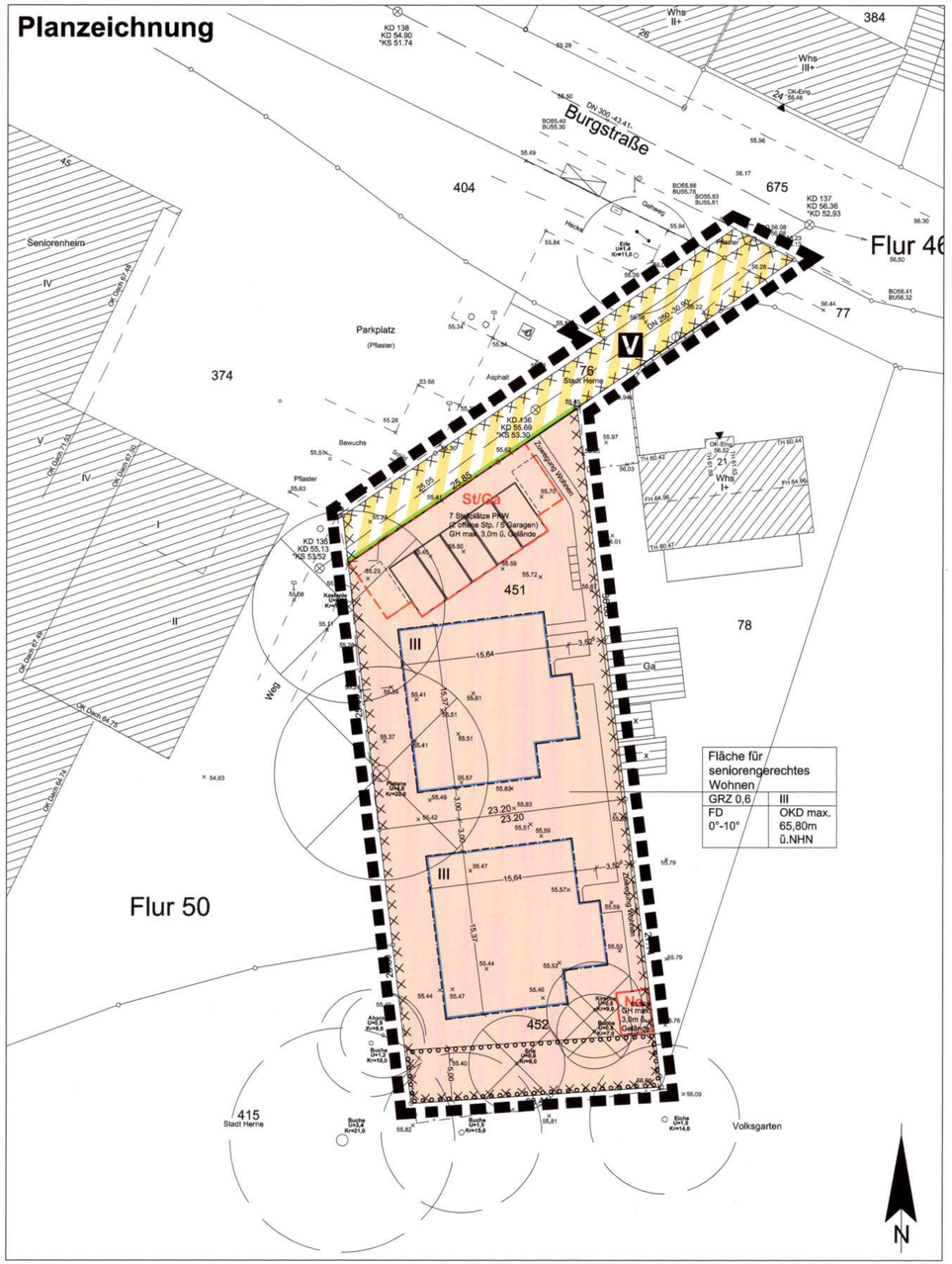
Planzeichnung



Festsetzungen der Planzeichnung

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Fläche für seniorengerechtes Wohnen

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

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

OKD max. 65,80 ü.NHN — Höhe der Dachoberkante in Meter über Normalhöhe Null als Höchstmaß

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 3,0m — Höhe der Nebenanlagen und Garagen als Höchstmaß ü. Gelände

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

Straßenbegrenzungslinie

5. Pflanzmaßnahmen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen.
(s. textl. Festsetzungen 5.1.)

6. Festsetzungen zur Gestaltung
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

FD 0-10° — Flachdach mit Neigung 0 bis 10°

7. Sonstige Festsetzungen

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St/Ga — Flächen für Stellplätze und Garagen

Na — Flächen für sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

8. Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Darstellung der Plangrundlage und Geschossigkeit

III / ED — Hauptgebäude, Hausnr. und Anzahl Vollgeschosse

(1) — Nebengebäude

Flurstücksgrenzen, Grenzpunkte

Mauer

DN 250 — Öffentl. Entwässerungsleitung

Vorhandener Baumstandort

Entfernte Bäume

55.61 — Höhenkote, Höhenangabe in Metern ü. NHN

2. Sonstige Darstellungen

21,68 — Bemaßung in Metern

I. Textliche Festsetzungen

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

Fläche für seniorengerechtes Wohnen

Die Nutzung des Baugebiets wird auf "Fläche für seniorengerechtes Wohnen" festgesetzt.
Innerhalb der festgesetzten Fläche für seniorengerechtes Wohnen ist ausschließlich die Errichtung seniorengerechter Wohnungen, sowie von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zulässig.

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

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gegebene Möglichkeit, die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird zu überschreiten, wird ausgeschlossen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Loggien und Dachüberstände um bis zu 1,0m überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der mit "St/Ga" bezeichneten Flächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der mit "Na" bezeichneten Flächen zulässig.

5. Pflanzmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

5.1 Anpflanzung
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 5m eine dreireihige Hecke zu pflanzen. Zu verwendende Pflanzen mit einer Pflanzhöhe von 125 cm bis 150 cm sind:
Eibe (Taxus bacata), Haselnuß (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) und Schneeball (viburnum opulus).

5.2 Begrünung der Flachdächer
Die Flachdächer des obersten Geschosses der Wohngebäude, sowie der Garagen sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Eine Intensive Begrünung ist ebenfalls gestattet.

II. Kennzeichnungen

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Für den Bereich des Bebauungsplans liegt ein geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse im Bereich des Bauvorhabens vor. Es wurde bei allen Sondierungen eine bis zu 0,9 m mächtige Auffüllung vorgefunden. Die Analytik der Auffüllung zeigt relevant erhöhte Werte für PAK und hier insbesondere für Benzo(a)pyren.
Der Direktkontakt zu der Auffüllung ist auf Dauer zu unterbinden. Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahme werden Flächen durch Gebäude, Fahrflächen, Parkplätze usw. dem Direktkontakt entzogen. Grundsätzlich ist in den nach der Baumaßnahme verbleibenden Freiflächen die vorhandene Auffüllung bis zum gewachsenen Boden gegen sauberen Boden auszutauschen. Im Freiflächenbereich zwischen der südlichen Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze ist stattdessen dafür Sorge zu tragen, dass sauberer Boden in einer Mächtigkeit von 0,6 m obenauf liegt. Dieses kann durch einen Austausch, einen Bodenauftrag oder eine Kombination von beidem erreicht werden.
Die vorhandene Auffüllung und der saubere Boden sind durch ein Geotextil zu trennen. Der aufzubringende saubere Boden hat nachweislich die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten. Der Bodenaustausch ist gutachterlich zu begleiten. Eine vom Gutachter zu erstellende Dokumentation über die Arbeiten ist bei dem Fachbereich Umwelt einzureichen. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung umgesetzt.

III. Hinweise

1. Bergbau
Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Plangebiet dokumentiert.
Der Bereich des Plangebiets liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Magdeburg II". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

2. Bodendenkmalschutz
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 Unterer 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Bäume
Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die »Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne« - Baumschutzsatzung - in der zuletzt gültigen Fassung. Bei Entfernung von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gem. §6 der Satzung zu leisten.

4. Niederschlagswasser
Nach Aussage der vom Büro geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft GbR, Herne durchgeführten Versickerungsuntersuchungen ist das Plangebiet für eine dezentrale Versickerung nicht geeignet. Das Niederschlagswasser wird demnach in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Das Einleiten des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation richtet sich nach § 58 WHG.
Die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Mischwasserkanal ist nur gedrosselt mit maximal 10 Liter pro Sekunde und Hektar möglich.

5. Kampfmittelbeseitigung
Die durch den Fachbereich Öffentliche Ordnung und Sport der Stadt Herne erfolgte Auswertung der Luftbilder ergab keine erkannten, vermuteten Einschlagstellen von Bombenblindgängern, konnte selbige aber auch nicht ausschließen. Es sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung folgende Hinweise zu beachten:
1) Die ausgehobene Baugruben 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 wird empfohlen, dem Fachbereich Öffentliche Ordnung den Fertigstellungstermin der Baugrube etwa 3-4 Arbeitstage vorher unter der Rufnr. 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 Durchführung des Bauvorhabens außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubes oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sollten die Arbeiten sofort eingestellt und der Fachbereich Öffentliche Ordnung unter der Rufnr. 02323/16-2757 oder 02323/16-2295 verständigt werden.

6. Recyclingbaustoffe
Der Einbau von Recyclingbaustoffen bedarf gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde zu beantragen. Es sind Daten zum vorgesehenen Verwertungsgut sowie zur hydrogeologischen Eignung des Einbauortes vorzulegen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde zu der angezeigten Verwertungs- bzw. Einbaumaßnahme begonnen werden.

7. Altlastenkataster
Das Plangebiet wird von der Unteren Bodenschutzbehörde in das Altlastenkataster der Stadt Herne aufgenommen.

IV. Gutachten und Fachbeiträge

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten und Fachbeiträge erarbeitet:

1.) geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft GbR, Herne:
Geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse im Bereich des Bauvorhabens
" Neubau von 10 barrierefreien Seniorenwohnungen, Burgstr. 21a in Herne"
Gemarkung Wanne Eickel, Flur 50, Flurstück 75
Fassung vom 19.09.2013

In Verbindung mit

1. Nachtrag zum Baugrundgutachten -Versickerung von Niederschlagswasser- vom 02.12.2013

2.) Sachverständigenbüro Fischer - Dr. Scherer und Partner GmbH, Gütersloh:
Visuelle Baumuntersuchung, Burgstr. 21a, Planung Neubau
Fassung vom 19.06.2013

3.) Biologische Station Östliches Ruhrgebiet:
Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum V+E-Plan Burgstr. 21a, Herne-Eickel
Fassung aus Dezember 2013

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I, S. 1509).

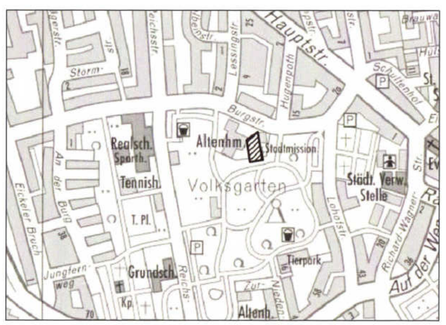
Bauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der BauO NRW - Änderung des § 85 Abs. 1 und 2 vom 22. Dezember 2011 GV. NRW. S. 729.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 W. S 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011(GV. NRW. S. 539), in Kraft getreten am 22. November 2011.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6.2.2012 (BGBl. I S. 148).

stadtherne
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 »Burgstraße«



Stadtbezirk Eickel
Gemarkung Wanne-Eickel
Flur 50
Maßstab 1:250

Diese Planurkunde wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 »Burgstraße« vom 21.07.2014 ergänzt.

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Herne, den 07.11.2014
Öff. best. Vermessungsing. (Verfasser der Plangrundlage)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herne, den 15.02.2016
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung — Ltd. Städt. Baudirektor
Fachbereich Vermessung und Kataster — Städt. Vermessungsdirektor
Der Oberbürgermeister i.V. — Stadtrat

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.09.2013 aufgefordert sich bis zum 17.10.2013 zu äußern.
Herne, den 16.02.2016 — Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Eickel am 26.09.2013 durchgeführt worden.
Herne, den 16.02.2016 — Der Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.01.2014 aufgefordert sich bis zum 21.02.2014 zu äußern.
Herne, den 16.02.2016 — Der Oberbürgermeister

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 18.02.2014 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Herne, den 16.02.2016 — Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.03.2014 bis einschließlich 16.04.2014 öffentlich ausgelegen.
Herne, den 01.02.2016 — Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 21.10.2014 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 16.02.2016 — Der Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 24.2.16. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 25.02.2016
Der Oberbürgermeister
I.A. Ltd. Städt. Baudirektor