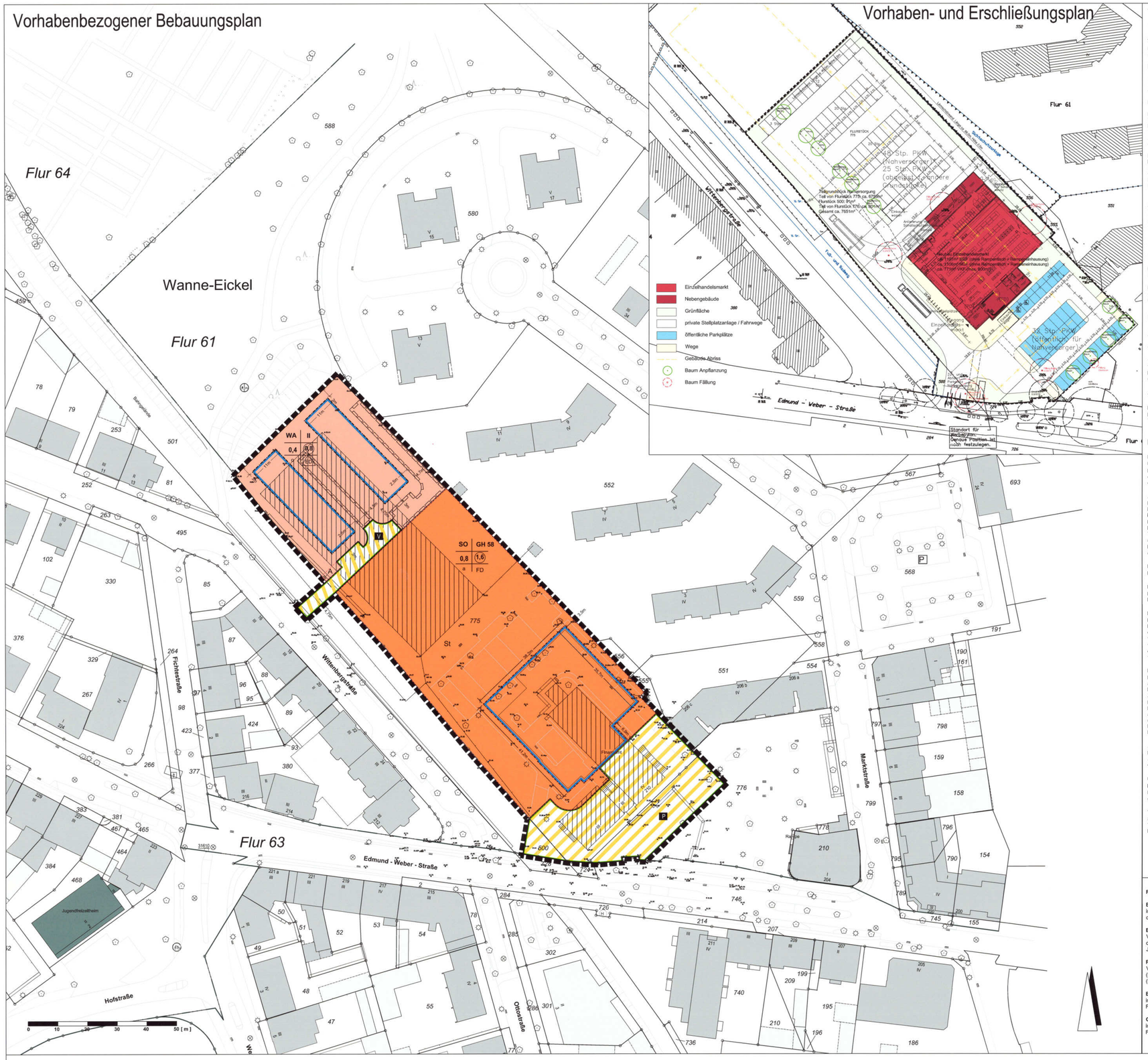
Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und 11 BauNVO)

Sondergebiet für nicht-großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO.
Der Zweck des Sondergebietes besteht in der Unterbringung eines nicht-großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs.

Es ist ein nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig.

Als nahversorgungsrelevant gelten gemäß der Herner Sortimentsliste:

Kurzbezeichnung Sortiment	*Nr. nach WZ 2008*	*Bezeichnung nach WZ 2008*
(Schnitt-)Blumen	aus WZ 47.46.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik	WZ 47.75:	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	WZ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	WZ 47.73	Apotheken
Zeitungen / Zeitschriften	aus WZ 47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

(WZ = Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des statistischen Bundesamtes)

Der Verkauf von Randsortimenten ist bis zu einer Größe von insgesamt 10% der Verkaufsfläche zulässig. Im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsbetrieb ist ein Bistro- und Shopbereich (u.a. Backshop/Cafe) zulässig, dessen Verkaufsflächen auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen sind. Die Grenze der Großflächigkeit darf insgesamt nicht überschritten werden.
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO.
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle,soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Im festgesetzten Sondergebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge (abweichende Bauweisen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften über die offene Bauweise.
Im festgesetzten Sondergebiet beträgt die zulässige maximale Gebäudehöhe 58 m über Normalhöhennull (NHN). Für Photovoltaik- oder Solaranlagen und technische Aufbauten wie Lüfter darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um 2 m überschritten werden .

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der Stellplatzanlage des festgesetzten Sondergebietes sind mindestens sechs Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm.

Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind im festgesetzten Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig, Garagen sind nicht zulässig.
Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs.4 BauO NRW)

Im festgesetzten Sondergebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind bei Doppelhäusern Dachform, Dachneigung, Firsthöhe und Traufhöhe einheitlich auszuführen.

HINWEISE

Bergbau
Unter dem Plangebiet hat Bergbau stattgefunden.
Es hat ausschließlich Tiefenbergbau stattgefunden. Im Geltungsbereich ist auch heute noch einwirkungsrelevanter oberflächennaher Bergbau daher nicht möglich. Nicht dokumentierter „Uraltbergbau" ist ebenfalls auszuschließen.

Altlasten
Der VBP befindet sich im Bereich der im Altlastenkataster geführten Fläche Nr. 46 0030.0 "Metallverarbeitung Mannesmann" und Nr. 46 0030.1 "Metallverarbeitung Mannesmann Erweiterungsgelände. Die Verdachtsfläche ist im Kataster als dekontaminiert ausgewiesen
Der Boden wurde gutachterlich untersucht und ist für die festgesetzten Nutzungen geeignet. Für zukünftige Hausgärten in denen der Anbau von Nutzpflanzen nicht ausgeschlossen werden kann, wird aus Vorsorgegründen empfohlen, einen zu diesem Zweck geeigneten Kulturboden in einer Stärke von ca. 60 cm aufzubringen. Das hierfür vorgesehene Bodenmaterial muss den Vorsorgekriterien der BBodSchV genügen
Die Planung ist im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne abzustimmen.

Einbau von Recyclingbaustoffen
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Bäume
Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in Herne" in der zum Zeitpunkt der Anwendung gültigen Fassung.

Kampfmittelfunde
Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bei Bedarf wird das Absuchen der zu bebauenden (Teil-) Flächen und oder Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg empfohlen.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Herne und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen.

Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege
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 Herne als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Artenschutz
Baumfällungen müssen im Winterzeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März stattfinden. Der Abriss des ehemaligen Finanzamtes ist außerhalb der Winterruhephase durchzuführen. Vor dem Abriss ist eine Ausflugkontrolle auf ausfliegende Fledermäuse durchzuführen.

Überflutungsschutz
Im Mai 2008 wurde die DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grund-stücke, neu gefasst. Darin wird für Grundstücke mit mehr als 800 m² befestigter Fläche ein förmlicher Überflutungsschutznachweis gefordert. Die Anforderungen der DIN 1986-100 sind zu beachten.

Technische Regelwerke / Klassifikation der Wirtschaftszweige
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien aller Art - und auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, können diese bei der Stadt Herne während der Dienststunden eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen (Stand März 2017):

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256), in der zuletzt geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S.666) in der zuletzt geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

Planzeichenerklärung:

BESTANDSDARSTELLUNG

- Gebäude
- Gebäude im Plangebiet
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 51,04 — Geländehöhe in m über Normalhöhennull
- Baum (Bestand)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

- SO — Sondergebiet für den nicht-großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung - (§11 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- (1,6) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- GH — Gebäudehöhe in m als Höchstmaß über Normalhöhenull (NHN)

BAUGRENZEN, BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- ED — Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - St — Stellplätze
  - Ga — Garagen
  - A — Fläche für Abfallbehälter
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
  - P — Öffentliche Parkfläche
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und öffentlicher Erschließungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- FD — Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs.4 BauO NRW)

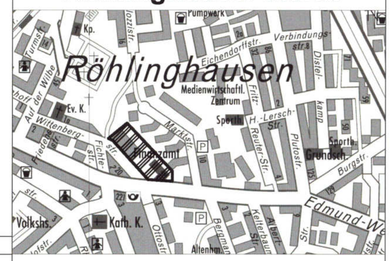
Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1 : 500

stadtherne
Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8

Edmund-Weber-Straße / Röhlinghauser Markt



Stadtbezirk Eickel
Gemarkung Wanne-Eickel
Flur 61 und 64
Maßstab 1:500

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Herne, den 11.08.2017	Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2015 aufgefordert, sich bis zum 28.07.2015 zu äußern.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Eickel am 11.06.2015 durchgeführt worden.	Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2016 aufgefordert, sich bis zum 25.07.2016 zu äußern.	Der Haupt- und Personalausschuss hat am 01.03.2016 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.06.2016 bis einschließlich 13.07.2016 öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt hat am 11.07.2017 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	**Inkrafttreten** Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 25.08.2017 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 11.08.2017	Fachbereich Umwelt und Stadtplanung / Fachbereich Vermessung und Kataster / Der Oberbürgermeister i.V.	Herne, den 04.08.2017	Herne, den 04.08.2017	Herne, den 04.08.2017	Herne, den 04.08.2017	Herne, den 17.08.2017	Herne, den 04.08.2017	Herne, den 28.08.2017
(Siegel)			(Siegel)		(Siegel)			
Städt. Vermessungsdirektor	Ltd. Städt. Baudirektor / Städt. Vermessungsdirektor / Stadtrat	Der Oberbürgermeister	Städt. Verwaltungsdirektor	Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor	Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister i.A. Ltd. Städt. Baudirektor

30.03.2017