

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten 1 - 2 (WR 1 - 2) die nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2.0 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 In den Reinen Wohngebieten 1 - 2 (WR 1 - WR 2) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude durch die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Treppenhäusern, Freizeitanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden.

2.2 In den Reinen Wohngebieten 1 - 2 (WR 1 - WR 2) sowie im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen unzulässig.

3.0 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 In den mit **X** gekennzeichneten Bereichen sind untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3.2 **Festsetzung:** Im Reinen Wohngebiet 1 (WR 1) sind Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze sind im WR 1 ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen St. und (oder) GSt) sowie den seitlichen Abstandflächen der Wohngebäude zulässig.

3.3 **Festsetzung:** Im Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) sowie im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze sind im Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) sowie im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

3.4 **Festsetzung:** Auf der straßenabgewandten Seite der Hauptgebäude ist eine bis zu 4,0 m tiefe ebenerdige Terrasse zulässig. Mit dem Erdboden verbundene oder starr installierte Terrassenüberdachungen, Markisen und oder Pergolen sind unzulässig.

4. Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Höhenlage der Grundstücke darf nicht durch Abgrabungen und Aufschüttungen jeglicher Art verändert werden.

5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die Stadt Herne hat das Recht, die mit **(A)** festgesetzten Belastungsflächen mit einem Gehrecht (G) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.2 Die Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie die Unternehmen der Telekommunikationsbranche haben das Recht, die mit **(B)** festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten (L) unterirdisch zu belasten. Die Belastung mit einem Leitungsrecht umfasst auch die Befahrbar- und Begehbarkeit der Flächen.

5.3 Die jeweils angesagten Eigentümer, Erbauberechtigten und Anlieger haben das Recht, die mit **(C)** festgesetzten Flächen mit einem Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) unterirdisch und die mit **(D)** festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht (G) zu belasten.

III. HINWEISE

1. **Bergbau**
Große Teilbereiche des Plangebietes liegen über dem auf Bohrer verliehenen Bergwerksteil "August". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist deshalb eine Sicherungsanfrage an die ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Postfach 10 21 65, 45021 Essen zu richten.

2. **Boddenkmalerschutz**
Bei Bodenöffnungen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelände, 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 dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Clips (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz -DSchG-NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNV).

3. **Baumschutzsatzung**
Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Herne" - Baumschutzsatzung - in der jeweils gültigen Fassung.

4. **Gestaltungssatzung**
Innerhalb des Plangebietes gelten die verbindlichen Regelungen der Gestaltungssatzung „Siedlung Teutoburgia in Herne“ in der jeweils gültigen Fassung.

5. **Denkmalschutzsatzung**
Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung über die Unterschutzstellung der Zechensiedlung Teutoburgia in Herne - Stadtbezirk Sodingen nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

6. **Niederschlagswasserbehandlung**
Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 51a Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7. **Kampfmittel**
Der Bereich des Bebauungsplans 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.

Werden bei der Durchführung von Vorhaben außergewöhnliche Verfärbungen des Erdlaufes oder veränderte Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Herne unter der Rufnummer 0232316-2757 oder 0232316-2295 zu verständigen.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (als Beispiel)
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) (als Beispiel)
II Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß (als Beispiel)

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise
--- Baugrenze
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

5. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche (Anm.: Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung)
Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung siehe Einschrieb
Elektrizität - Umformerstation

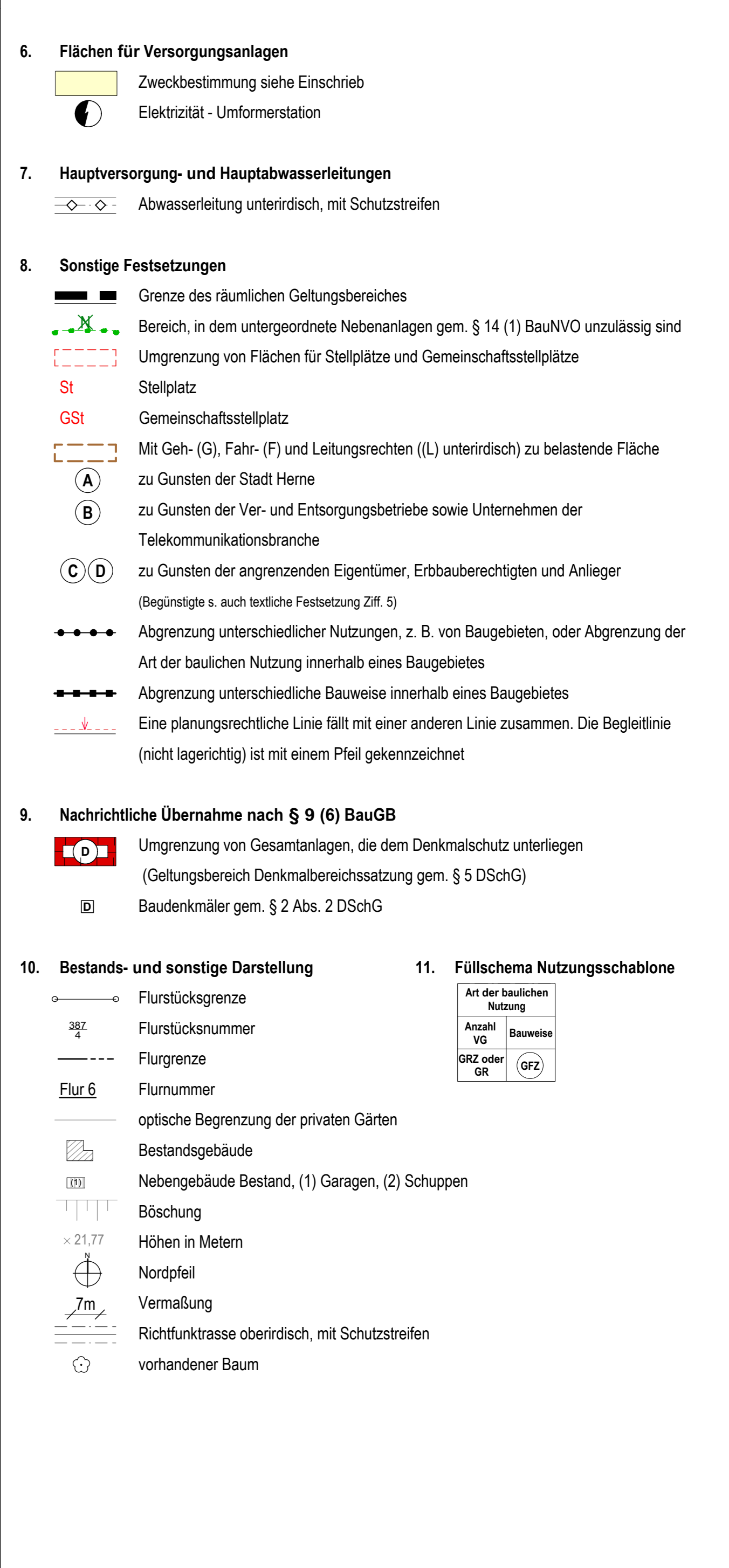
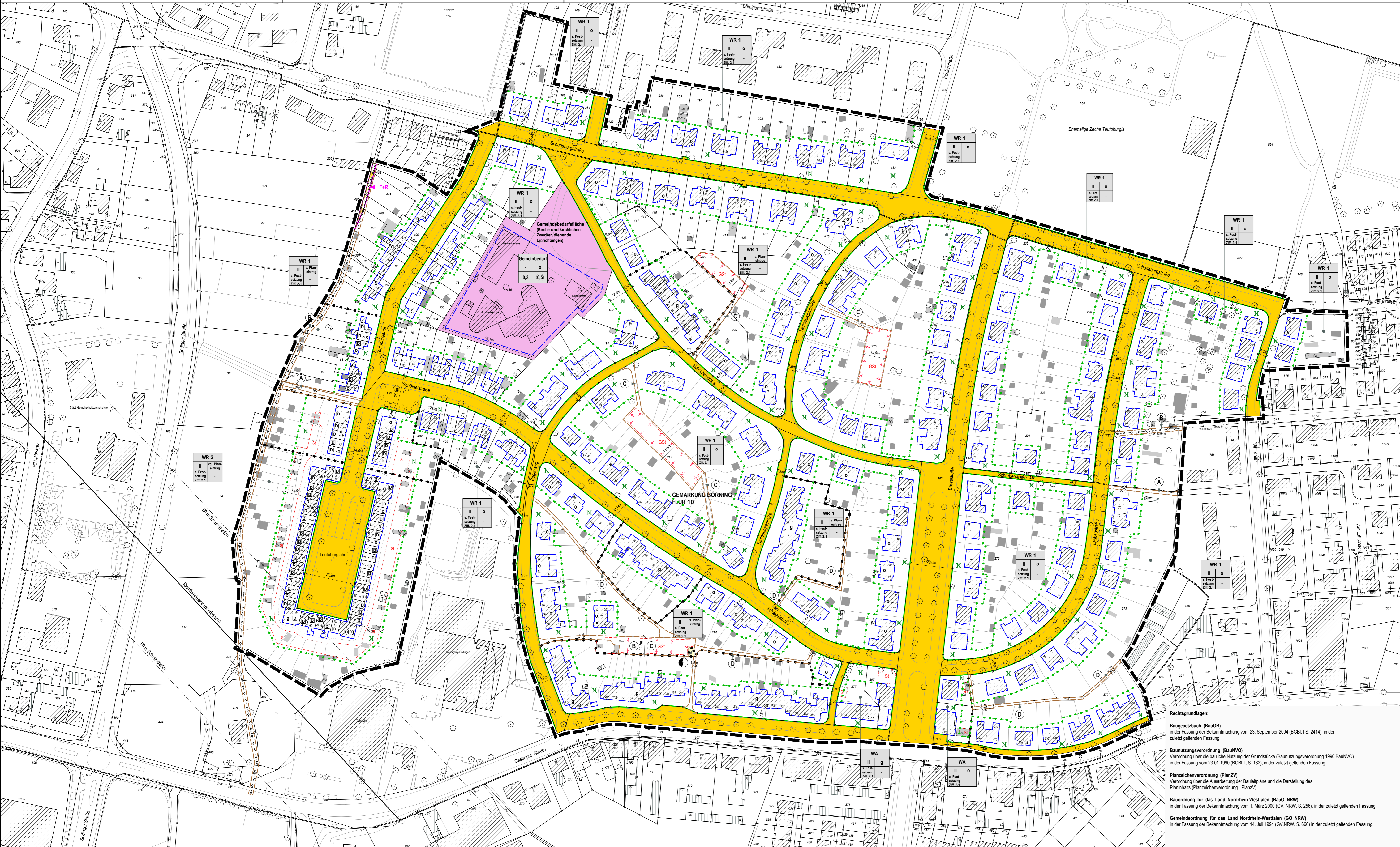
7. Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen
Abwasserleitung unterirdisch, mit Schutzstreifen

8. Sonstige Festsetzungen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--- Bereich, in dem untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig sind
--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze
St Stellplatz
GSt Gemeinschaftsstellplatz
--- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) unterirdisch zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Herne
A zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie Unternehmen der Telekommunikationsbranche
B zu Gunsten der angrenzenden Eigentümer, Erbauberechtigten und Anlieger (Begleitlinie s. auch textliche Festsetzung Ziff. 5)
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
--- Abgrenzung unterschiedliche Bauweise innerhalb eines Baugebietes
--- Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen Linie zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet

9. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Geltungsbereich Denkmalschutzsatzung gem. § 5 DSchG)
Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG

10. Bestands- und sonstige Darstellung
--- Flurstücksgrenze
--- Flurstücksnummer
--- Flurgrenze
--- Flurnummer
--- optische Begrenzung der privaten Gärten
--- Bestandsgebäude
--- Nebengebäude Bestand, (1) Garagen, (2) Schuppen
--- Böschung
--- Höhen in Metern
--- Nordpfeil
--- Vermaßlung
--- Richtfunksbe oberirdisch, mit Schutzstreifen
--- vorhandener Baum

11. Füllschema Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Anzahl VG Bauweise
GRZ oder GFZ



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1.000

stadtherne
Fachbereich Umwelt und Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 241
Siedlung Teutoburgia



Die Planunterlagen sind den Anforderungen des § 1 der Planziachverordnung 1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 00.00.2015 aufgeführt, sich bis zum 00.00.2015 zu äußern.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bebauungsplanung am 00.00.2015 durchgeführt worden.	Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 00.00.2015 aufgeführt, sich bis zum 00.00.2015 zu äußern.	Der Haupt- und Personalauswahl hat am 00.00.2015 die Planung als Entwurf und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 00.00.2015 bis einschließlich 00.00.2015 öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt hat am 00.00.2015 die Begründung zugunsten und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Die örtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 00.00.2015. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herrn, den (Siegel) Städt. Vermessungsamt	Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Lfd. Städt. Baudirektor	Herrn, den Der Oberbürgermeister	Herrn, den Städt. Verwaltungsdirektor	Herrn, den Der Oberbürgermeister	Herrn, den Der Oberbürgermeister	Herrn, den Der Oberbürgermeister	Herrn, den Der Oberbürgermeister	Herrn, den Der Oberbürgermeister

Stadtbezirk Sodingen
Gemarkung Bönrig und Holthausen
Flur 10 und 2
Maßstab 1 : 1.000