

**Textteil**  
Stand: 27.09.2018

**I Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Erster Abschnitt BauNVO)**  
**1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)**

Zulässig sind Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Zu den nach § 3 Absatz 2 BauNVO sowie den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

**2. Gebäudehöhen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
Die zulässige maximale Gebäudehöhe (GH) wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen im Bereich mit zwei Vollgeschossen mit 114 m über Normalhöhennull (NNH) und im Bereich mit einem Vollgeschoss mit 111 m über NNH festgesetzt. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe dient der amtliche Höhenpunkt 4409 900 527. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. technische Aufbauten, Oberlichter) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,5 m.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen 1 (—) und 2 (—) definiert. Terrassen sowie deren Überdachungen und Wintergärten können die Baugrenze 2 (—) um bis zu 3 m überschreiten.

**4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**  
In den Vorgärten - die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen vor dem Baugrundstück und den ihnen zugewandten Baugrenzen - sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Standplätze für private Abfallbehälter und Fahrradabstellanlagen.

**5. Regelungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Im Plangebiet sind die Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte als Höhen in Meter über Normalhöhennull (NNH) in den Plan eingetragen. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Geländehöhen dient der amtliche Höhenpunkt 4409 900 527.

**6. Zurücktreten des obersten Geschosses (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 und 5 BauNVO und § 86 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)**  
Die Außenfassaden des obersten Geschosses von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen gegenüber den Außenfassaden von darunter liegenden Vollgeschossen auf der der Baugrenze 2 (—) nächstgelegenen Gebäudeseite um mindestens 3 m zurücktreten.

**II textliche Kennzeichnungen**

**Altlasten**  
In dem mit diesem Planzeichen x...x...x gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes liegen kontaminierte Böden vor. Der Bereich ist deshalb gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ gekennzeichnet.  
Im Plangebiet wurden durch das Ingenieurbüro LUB im Jahre 2014 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass auf der gesamten Fläche angeschüttete Böden vorliegen. Im nordwestlichen Bereich (Rammkernsondierung 9) wurden erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. In der ergänzenden Untersuchung aus dem Jahre 2015 konnte die Belastung räumlich nicht näher eingegrenzt werden. Grundsätzlich ist ein Verbleib der kontaminierten Böden auf der Fläche möglich. Es ist ein Sanierungsplan aufzustellen, in dem die vorgesehenen Maßnahmen (Umlagerung, gesicherter Einbau, Abdeckung mit sauberem Boden) festgelegt werden. Dieser Bereich stünde dann für eine Bebauung nicht zur Verfügung.  
Eine weitere Möglichkeit besteht in der Entsorgung der kontaminierten Böden im Bereich der Rammkernsondierung 9, die aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne zu präferieren und in den vorliegenden Bodengutachten beschrieben ist. Dabei sollte auch der Restbestand der ehemaligen Bebauung beseitigt werden. Die Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

**III Hinweise**

**1. Baumschutz**  
Für die Erhaltung des Baumbestandes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne“ - Baumschutzsatzung - in der zuletzt gültigen Fassung.

**2. Bergbau**  
Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Constantin 3“ und „Mont Cenis 2“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Blücher“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Arminius Gas“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder „Constantin 3“ und „Mont Cenis 2“ ist die RAG Aktiengesellschaft. Im Wertebereich 10 in 45141 Essen. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Blücher“ war die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 4 in 30625 Hannover. Inhaberin der Bewilligung „Arminius Gas“ ist die Megas GmbH, Rütterscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Inhaberin der Erlaubnis CBM-RWTH ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheitewesen, Wülenerstraße 2 in 52062 Aachen.  
Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 5, Bergbau und Energie vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Plannahme dokumentiert.

**3. Kampfmittel**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel innerhalb des Plangebietes im Untergrund vorhanden sind.  
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdrauhub außergewöhnliche Verfestigungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Herne und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst. (Tel. 02931822144 oder 0293169720) zu verständigen.

**4. Bodendenkmäler**  
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.: 0276193750; Fax: 02761937520) 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).

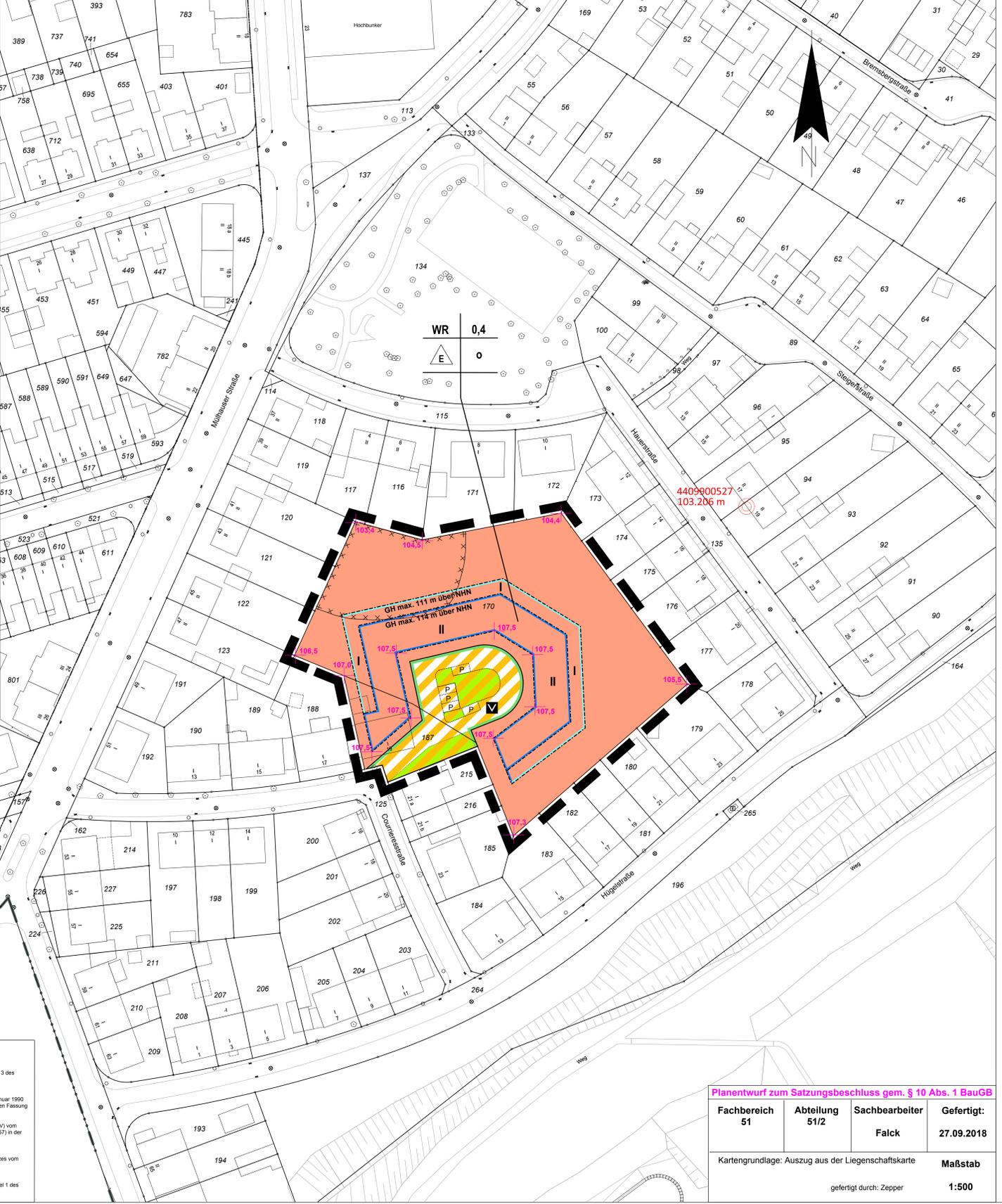
**5. Niederschlagswasser**  
Eine fachgerechte Versickerung ist laut Bodenuntersuchung der LUB GmbH vom 28.11.2014 nicht möglich.

**6. Artenschutz**  
Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP 1) durchgeführt (vgl. Biologische Station östliche Ruhrgebiet, Juli 2015), durch welche das Vorkommen und die mögliche Gefährdung planungsrelevanter, wildlebender Tierarten bei Durchführung der Planung beurteilt wurden. Der naturschutzrechtliche Artenschutz (vgl. § 37 ff. BNatSchG) gilt stets unmittelbar und unabhängig von Festsetzungen des Bebauungsplans. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kann die potentielle Betroffenheit bestimmter planungsrelevanter Arten und ihrer Lebensräume im Plangebiet nicht mit hinreichender Sicherheit ausschließen. Daher formuliert sie allgemeine und spezifische Maßnahmen sowohl für die Bauvorbereitungs- als auch für die Bauausführungsphase, wie den artenschutzrechtlichen Anforderungen im gegebenen Fall sach- und fachgerecht entsprechen werden kann. Um artenschutzrechtliche Verstöße sowie Verzögerungen und Hindernisse am Bau zu vermeiden, empfiehlt es sich für etwaige Bauherren und Projektentwickler, die Maßnahmenvorschläge der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung insbesondere auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

**7. Einsicht von Gesetzen, Verordnungen, DIN-Normen, technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten**  
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, Langkampstraße 36, 44652 Herne, eingesehen werden.

**8. Gestaltungsatzung**  
Für die Gestaltung baulicher Anlagen gilt die „Satzung der Stadt Herne über die äußere Gestaltung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen“ (Gestaltungsatzung) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 247 - Courrieresstraße - in der zuletzt gültigen Fassung.

**IV Gutachten und Fachbeiträge**  
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten und Fachbeiträge erarbeitet:  
- „Artenschutzrechtliche Vorprüfung für eine Freifläche an der Courrieresstraße in Herne-Sodingen“ - erstellt von der Biologische Station östliches Ruhrgebiet (Herne), Juli 2015  
- „Orientierende Bodenuntersuchung Courrieresstraße“ - erstellt von Labor für Umweltanalytik und Biotechnik (Herne), November 2014  
- „Ergänzende Bodenuntersuchung Courrieresstraße“ - erstellt von Labor für Umweltanalytik und Biotechnik (Herne), Juni 2015  
- „Qualifizierte Prospektion, Bebauungsplan Nr. 247 - Courrieresstraße in Herne-Sodingen“ - erstellt von ARCHBAU (Köln), Oktober 2017  
- „Allgemeine Vorprüfung für den geplanten Bau einer Straße nach Landesrecht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 247 - Courrieresstraße - erstellt von der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung (Herne), Februar 2018  
- „Bebauungsplan Nr. 247 Courrieresstraße in Herne, Erkundungsmaßnahme Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit“ - erstellt vom Gutachterbüro Raabe (Lünen), September 2017



**Planentwurf zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Fachbereich 51	Abteilung 51/2	Sachbearbeiter Falck	Gefertigt: 27.09.2018
Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte			Maßstab
gefertigt durch: Zepper			1:500

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art des Baugbietes	Grundflächenzahl GRZ
Bauweise	Bauweise

- I. Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 4 und 7 BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- Grundflächenzahl - (GRZ) - 0,4  
Zahl der Vollgeschosse z. B. II als Höchstmaß
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- = nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**
- Baugrenze 1, 2 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbeziehung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"  
Straßenbegrenzungslinie
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Kennzeichnung "Altlasten")
- 7. Planbestimmende Maße**
- 4409 900 429, 103,206 Der amtliche Höhenpunkt 4409 900 429 hat eine Höhe von 103,206 Meter über NNH (NNH2016/170)
- 107,5 Geländehöhen in Meter über NNH, z.B. 107,5 m (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5)

- II. Zeichnerische Kennzeichnungen**
- vorgeschlagener Bereich für verkehrsbegleitendes Grün
- vorgeschlagener Stellplatz innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

**Stadt Herne**  
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.  
Fachbereich Umwelt und Stadtplanung  
**Bebauungsplan Nr. 247**  
**Courrieresstraße**

**Stadtbezirk Sodingen**  
**Gemarkung Herne**  
**Flur 22**  
**Maßstab 1:500**

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung 1990	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Herne, den 00.00.0000	Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2016 und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2016 zugesandt.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Sodingen am 08.06.2016 durchgeführt worden.	Der Haupt- und Personalausschuss hat am 18.04.2016 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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.06.2016 bis einschließlich 18.07.2016 öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt hat am 00.00.0000 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 00.00.0000. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 00.00.0000 (Siegel) Städt. Vermessungsdirektor	Fachbereich Umwelt und Stadtplanung Fachbereich Vermessung und Kataster Der Oberbürgermeister i.V. Herne, den 00.00.0000 Der Oberbürgermeister	Herne, den 00.00.0000 Der Oberbürgermeister i.A. Städt. Verwaltungsdirektor	Herne, den 00.00.0000 Der Oberbürgermeister	Herne, den 00.00.0000 Der Oberbürgermeister i.A. Lfd. Städt. Baudirektor	Herne, den 00.00.0000 Der Oberbürgermeister	Herne, den 00.00.0000 Der Oberbürgermeister	Herne, den 00.00.0000 Der Oberbürgermeister i.A. Lfd. Städt. Baudirektor