

TEXTTEIL

A. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 und 3 BauNVO
sowie §§ 16 bis 23 BauNVO

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

- Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen n.

1.2 Ausschlüssen von Ausnahmen

- Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarf für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Behälterbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlage für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausgeschlossen.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen

- 1.3.1 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit >St< und >Na< gekennzeichneten Flächen zulässig.
1.3.2 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, solange sie genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 dem Raumvolumen im Sinne des § 65 Abs. 1 BauNVO sind.

2. Stellplätze und Garagen / Flächen für Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit >St< und >Ga<- gekennzeichneten Flächen zulässig, sowie landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3. Geh-Fahr und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Die mit nachstehender Signatur gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlagen und zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

4. Ver- und Entsorgung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)
4.1 Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 44 LWGNRW)
Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung anfallender Niederschlagswasser vor Ort nicht zu. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist gemäß den Anforderungen des § 44 LWG (Landeswassergesetz) NRW i.V.m. § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) durch eine unter der öffentlichen Verkehrsfläche eingebaute Rückhalteeinrichtung mit zwischengeschalteter Drosselung auszuführen. Die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straße und der mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen darf dem Reinnwasserkanal nur vorgekärzt zugeführt werden.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Lärmschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Bauvorkehrung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss das Bauzuständigem-Maß gemäß DIN 4109 Ausgabe 1989 von Außenbauten mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen.

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Tätigkeitsbereich, Außenlärmpegel, Raum. It details noise protection requirements for different activity areas and noise levels.

1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Plangebiet sind Schlafräume von Wohnungen zusätzlich mit schalldämmten Lüftungssystemen, trockenbetriebsfähigen Stäuben und Ölsäuren (Auftaustiefe mind. 10 cm) zu versehen und taumatt zu unterhalten. Es ist ein schadstoffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssystem zu verwenden.
Quelle: DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989 des DIN Deutschen Instituts für Normung e. V. (Hg.) Berlin

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauONRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Gestaltung von Stellplätzen und Zugewungen
Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Stellplätze und Zugewungen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Fugenplättchen) zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

6.2 Garagen und Nebenanlagen
Flächdächer auf Garagen und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenbetriebsfähigen Stäuben und Ölsäuren (Auftaustiefe mind. 10 cm) zu versehen und taumatt zu unterhalten. Es ist ein schadstoffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssystem zu verwenden. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. sind zu beachten.

B. Hinweise

1. Kampfmittel

Die ausgehobenen Baugrube bzw. die für die Bewahrung vorgesehene Fläche ist vor Fortführung aller weiteren Arbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Baugrubengänge Artberg systematisch nach Kampfmitteln abzusuchen zu lassen. Zur Koordinierung dieser Sucharbeiten sowie ihrer Bauarbeiten ist es empfehlenswert, dem Fachbereich öffentliche Ordnung der Stadt Herne unter der Fernrufnummer 02323-16 2767 oder 02323-16 2295 mitzuteilen.

Die Fortführung der Bauarbeiten kann erst nach Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erfolgen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg, in der Kriewe 31, 58009 Hagen ist telefonisch unter 02331-69273887 zu kontaktieren. Werden bei der Durchführung von Vorhaben außergewöhnliche Verfallensformen des Erdaustrittes oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich abzubrechen und der Fachbereich öffentliche Ordnung der Stadt Herne unter der Fernrufnummer 02323-162757 oder 02323-16 2295 zu verständigen. Die Hinweise sind unbedingt zu beachten, weil nur mit einer Sondernur nach Kampfmittelfreiheit eine wahrscheinliche Kampfmittelfreiheit des gesamten Vorhabens zu gewährleisten ist.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenk., d.h. Mauer, alte Gräben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfallensformen in der natürlichen Bodenschicht), Hüfen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus endgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herne als Untere Denmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oppo (Tel.: 0276 193750; Fax: 0276 1937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslage mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz -DSchG- NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechnigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 18 Abs. 4 DSchGNRW).

3. Ver- und Entsorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich den entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern angezeigt wird.

4. Bäume

Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Herne" -Baumschutzsatzung-, in der zuletzt gültigen Fassung. Gemäß § 14 Abs. 4 der Landesverordnung (BauONRW) müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen (LV.m., der DIN 18920, RAS LP u und ZTV Baupflege vorsorglich und nachtraglich geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Baulogik sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Abkürzungen von Baumaterialien oder Baustelleneinrichtungen, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Baulogik hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straße, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Darüber hinaus dürfen im Bereich der Wurzelbereiche der geschützten Bäume keine Bodenauffüllungen vorgenommen werden. Der Hinweis gilt auch für Bäume, die außerhalb des Plangebietes liegen und deren Wurzeln und Kronenbereiche in das Plangebiet eingreifen.

5. Artenschutz

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Dies dient u. a. dem Schutz der Nest-, Aufzucht- und Nahrungstätten wild lebender Tiere (allgemeiner Artenschutz gemäß § 39 (2) Bundesnaturschutzgesetz). Darüber hinaus gelten ganzjährig weitgehende Verbote für besonders geschützte Tierarten (besonderer Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz). Zum Zeitpunkt der Erstellung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (28.04.2017) lagen keine Hinweise vor, die einen artenschutzrechtlichen Konflikt erwarten lassen. Sollten sich bei Realisierung der Bauleitplanung neuere Erkenntnisse über das Vorkommen von nach Bundesnaturschutzgesetz geschützter Tierarten ergeben, ist die weitere Vorgehensweise umgeben mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Herne abzustimmen.

6. Einbau von Recyclingmaterial und industriellen Nebenprodukten

Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Antrag auf Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn in zweifacher Ausfertigung bei der Stadt Herne, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.

7. Grundwasserschutz

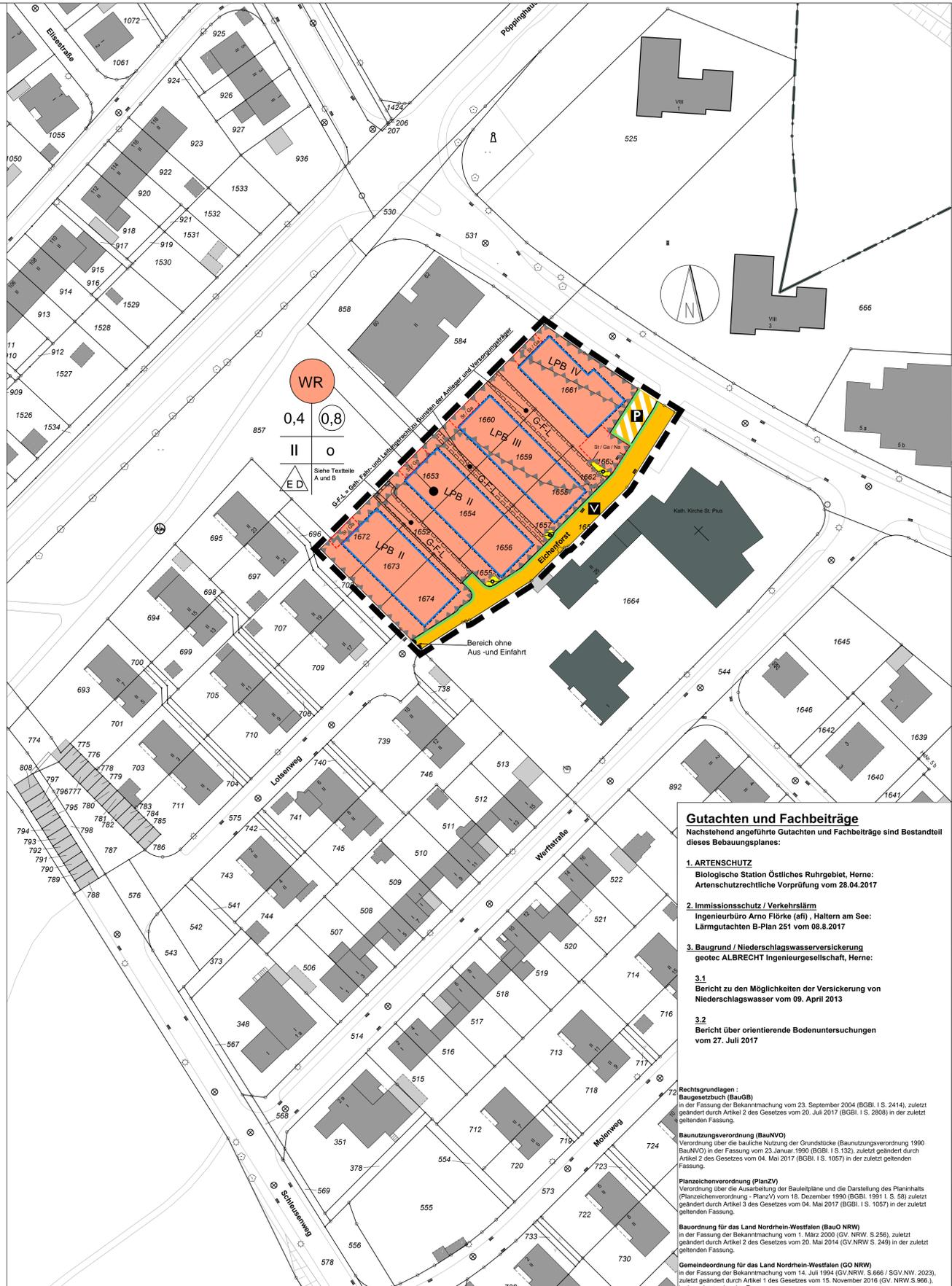
7.1 Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung der Unteren Wasserbehörde einzustellen.
7.2 Für eine eventuelle erforderliche Grundwasserberuhigung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.
7.3 Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

8. Niederschlagswasser

Die Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) des Dachflächenwassers in konventionellen Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Die Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die Niederschlagswasserkanalisation verfügen. Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser, z.B. zur Toilettenspülung verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist der Stadt Herne, Fachbereich Gesundheit anzuzeigen.

9. Einsicht von DIN-Normen

Die im Textteil genannten DIN-Normen werden beim Fachbereich Umwelt und Stadtplanung der Stadt Herne für jedermann während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.



Gutachten und Fachbeiträge
Nachstehend angeführte Gutachten und Fachbeiträge sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes:
1. ARTENSCHUTZ
Biologische Station Östliches Ruhrgebiet, Herne; Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 28.04.2017
2. Immissionsschutz / Verkehrslärm
Ingenieurbüro Arno Flörke (aff), Haltern am See; Lärmgutachten B-Plan 251 vom 08.8.2017
3. Baugrund / Niederschlagswasserversickerung
geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft, Herne;
3.1 Bericht zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser vom 09. April 2013
3.2 Bericht über orientierende Bodenuntersuchungen vom 27. Juli 2017

Rechtsgrundlagen:
Baugesetz (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) in der zuletzt geltenden Fassung.
BauNVO (BauNVO)
Verordnung über die Ausarbeitung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung 1990 BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in der zuletzt geltenden Fassung.
PlanZV (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in der zuletzt geltenden Fassung.
BauONRW (BauONRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 249) in der zuletzt geltenden Fassung.
GO NRW (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.366 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S.966.), in der zuletzt geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

Zeichenerklärung
Füllschema der Nutzungsschablone
Art des Baugebietes
GRZ: Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Verweis auf Textteil
Planungsrechtliche Festsetzungen
- § 9 (1) bis (4) und (7) Baugesetzbuch -
1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WR: Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Geschossflächenzahl - (GFZ)- z.B. 0.4 als Höchstmaß
Grundflächenzahl - (GRZ)- z.B. 0.4
Zahl der Vollgeschosse - z. B. II als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o = offene Bauweise, § 22 Abs. 2 BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung sh. Einschrieb
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Öffentliche Parkfläche, Verkehrsberuhigter Bereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Buchst. b, Nummer 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nummer 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
Abfall
6. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung sh. Einschrieb
St = Stellplätze, Ga = Garagen, Na = Nebenanlagen
Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB)
Bestimmte Flächen, Einschrieb
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Table with 4 columns: Fachbereich, Abteilung, Sachbearb., Gefertigt:
Fachbereich 51, Abteilung 51/2, Sachbearb. Menke, Gefertigt: 14.8.2017
Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Maßstab 1:500

stadtherne
Fachbereich Umwelt und Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 251
Emsring / Lotsenweg



Table with 8 columns: Die Planunterlagen, Die Festlegung der städtebaulichen Planung, Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Der Haupt- und Personalausschuss, Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 00.00.0000 bis einschließlich 00.00.0000 öffentlich ausliegen., Der Rat der Stadt hat am 00.00.0000 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen., Die örtliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 00.00.0000. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Inkrafttreten
Herne, den 00.00.0000
Der Oberbürgermeister i.A.

Stadtbezirk Sodingen
Gemarkung Horsthausen
Flur 3
Maßstab 1:500