

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
gemäß §§ 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 Beherbergungsgewerbes,
- 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 Rauminhalt 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, soweit 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 vorgelagert 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.

Lärmpegelbereich	Tagestrassen- Außenlärmpegel	Raum	Büroräume u. ä.
	dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- u. ä.	
II	56 bis 60	erf. R _w des Außenbauteiles in dB	30
III	61 bis 65		35
IV	66 bis 70		30

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, trockenbetonierten Stäuben und Ölsäulen (Außenstärke mind. 10 cm) zu versehen und dämmhart 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

Fachdächer auf Garagen und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenbetonierten Stäuben und Ölsäulen (Außenstärke mind. 10 cm) zu versehen und dämmhart 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 Baugruben 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.

Wenden bei der Durchführung von Vorhaben außergewöhnliche Verfallensrisiken des Erdauflages oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich abzusetzen 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 Kampfmitteln eine wahrscheinliche Kampfmittelfreiheit des gesamten Vorhabens zu gewährleisten ist.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauer, alte Gräben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfallensrisiken in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen 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 Denkmahlbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oppo (Tel.: 0276 193750; Fax: 0276 1937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslage mindestens drei Werktage in unveränderten 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 den 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 (i.V.m. der DIN 19220, RAS LP 4 und ZTV Baupflege) vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Baulösung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Abhängungen von Baumaterialien oder Baustelleneinbauten in Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Baulösung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 19220 (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 Grundstücken 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 gänzlich 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 eventuell 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.



Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art des Baugrubens

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) Begünstigte sh. Einschrieb

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

Plan zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Fachbereich	Abteilung	Sachbearb.	Gefertigt:
51	51/2	Menke	14.8.2017

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte **Maßstab 1:500**

stadtherne

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 251

Emsring / Lotsenweg

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerordnung 1990.		Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Herne, den 00.00.0000		Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2017 aufgefordert, sich bis zum 09.06.2017 zu äußern.		Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 00.00.0000 aufgefordert, sich bis zum 00.00.0000 zu äußern.		Der Haupt- und Personalausschuss hat am 00.00.0000 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 00.00.0000 bis einschließlich 00.00.0000 öffentlich ausgestellt.		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.	
Herne, den (Siegel) Städt. Vermessungsdirektor	Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung	Fachbereich Vermessung und Kataster	Der Oberbürgermeister i.V.	Herne, den Der Oberbürgermeister	Herne, den Der Oberbürgermeister	Herne, den Der Oberbürgermeister	Herne, den Der Oberbürgermeister	Herne, den Der Oberbürgermeister	Herne, den Der Oberbürgermeister	Herne, den Der Oberbürgermeister	Herne, den Der Oberbürgermeister	Herne, den Der Oberbürgermeister	Herne, den Der Oberbürgermeister	Herne, den Der Oberbürgermeister i.A. Städt. Baudirektor	Herne, den Der Oberbürgermeister i.A. Städt. Baudirektor

Stadtbezirk Sodingen
Gemarkung Horsthausen
Flur 3
Maßstab 1:500