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) sowie im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird 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, Zuwegungen, Freisitze, Terrassen 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 angrenzenden Eigentümer, Erbbauberechtigten 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 Pfangebietes liegen über dem auf Bohnerz verliehenen Bergwerksfeld "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. Bodendenkmalschutz
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 / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2466 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 DSchGNW).

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

4. Gestaltungssatzung
Innerhalb des Pfangebietes gelten die verbindlichen Regelungen der Gestaltungssatzung „Siedlung Teutoburgia in Herne" in der jeweils gültigen Fassung.

5. Denkmalbereichssatzung
Innerhalb des Pfangebietes 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 Erdaushubes oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Herne unter der Rufnummer 02323/16-2757 oder 02323/16-2295 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)
- (,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 Hauptabwasserleitungen
- Abwasserleitung unterirdisch, mit Schutzstreifen

8. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- X — 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
- (A) zu Gunsten der Stadt Herne
- (B) zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie Unternehmen der Telekommunikationsbranche
- (C) (D) zu Gunsten der angrenzenden Eigentümer, Erbbauberechtigten und Anlieger (Begünstigte 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
- (D) — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Geltungsbereich Denkmalbereichssatzung gem. § 5 DSchG)
- (D) — Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG

10. Bestands- und sonstige Darstellung
- Flurstücksgrenze
- 35/1 — Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flur 6 — Flurnummer
- optische Begrenzung der privaten Gärten
- Bestandsgebäude
- (VG) — Nebengebäude Bestand, (1) Garagen, (2) Schuppen
- Böschung
- +21,77 — Höhen in Metern
- Nordpfeil
- 7m — Vermaßung
- Richtfunktrasse oberirdisch, mit Schutzstreifen
- vorhandener Baum

11. Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Anzahl VG	Bauweise
GRZ oder GR	GFZ

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Maßstab 1 : 1.000

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der zuletzt geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV).

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.

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.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Herne, den 01.06.2017
(Siegel)
Städt. Vermessungsdirektor

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herne, den 08.06.2017
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung — Ltd. Städt. Baudirektor
Fachbereich Vermessung und Kataster — Städt. Vermessungsdirektor
Der Oberbürgermeister i. V. — Stadtrat

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2014 aufgefordert, sich bis zum 19.12.2014 zu äußern.
Herne, den 13.06.2017
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Sodingen am 06.05.2015 durchgeführt worden.
Herne, den 12.06.2017
Der Oberbürgermeister
(Siegel)
Städt. Verwaltungsdirektor

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.02.2016 aufgefordert, sich bis zum 30.03.2016 zu äußern.
Herne, den 13.06.2017
Der Oberbürgermeister

Der Haupt- und Personalausschuss hat am 01.03.2016 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Herne, den 13.06.2017
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.03.2016 bis einschließlich 29.04.2016 öffentlich ausgelegen.
Herne, den 08.06.2017
Der Oberbürgermeister
i. A.
Ltd. Städt. Baudirektor

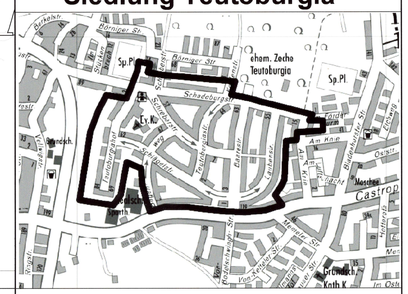
Der Rat der Stadt hat am 05.07.2016 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 13.06.2017
Der Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 26.06.2017.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 26.06.2017
Der Oberbürgermeister
i. A.
Ltd. Städt. Baudirektor

stadt herne
Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 241 Siedlung Teutoburgia



Stadtbezirk Sodingen

Gemarkung Börnig und Holthausen

Flur 10 und 2

Maßstab 1 : 1.000