Textteil

A. Festsetzungen

1. Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung wird für das Baugebiet Nr. (28) festgesetzt:

1.Im Teilbereich (b) sind Wohngebäude nicht zulässig.

2.Im Teilbereich (a) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung uneingeschränkt zulässig.

2. Ruhender Verkehr

In den Baugebieten des Denkmalbereiches (D) sind Garagen und überdachte Stellplätze außer auf den dafür vorgesehenen Flächen unzulässig.

3. Garagen und Stellplätze

Sowohl auf den offenen Stellflächen in den Blockinnenbereichen als auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen jenseits der hinteren Baugrenzen können nach Bedarf auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen Garagen bzw. Stellplätze erstellt werden.

Innerhalb der vorgegebenen Abgrenzungen sind Gruppierungen von nebeneinander liegenden Garagen möglich.

Gestaltungsaspekte beim Garagenbau sind mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

4. Anbauten

In allen Baugebieten, die im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung liegen, sind Anbauten an die bestehenden Gebäude nicht zulässig.

5. Sichtflächen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die aus Gründen der Verkehrssicherheit an den Straßenkreuzungen erforderlichen Sichtflächen ▱ die in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen fallen, von allen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen und Anpflanzungen sowie anderen Einrichtungen über 60 cm Höhe –gemessen von OK Terrain- freizuhalten sind.
Als Ausnahme gelten die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Herne schützenswerten Bäume innerhalb der Sichtflächen.

6. Ein- und Ausfahrverbot

Zur K 29 – "Sodinger Straße" – sind Ein– und Ausfahrten unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Altlasten

Aus Vorsorgegründen wird für das gesamte Bebauungsplangebiet festgesetzt:

Im gesamten Geltungsbereich sind umweltgefährdende Stoffe im Boden nachgewiesen. Eine Gefahr für die ausgewiesene Nutzung besteht jedoch nicht.
Von einer Nutzung des Grundwassers ohne vorherige Prüfung wird grundsätzlich abgeraten.

8. Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen

Für alle Baugebiete wird festgesetzt:

1. Bei Stellplätzen ist je 4 angefangene Stellplätze ein Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm, zu pflanzen.
2. Garagen mit Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
3. Mauen über 1,50 m Höhe und freistehende Garagenwände sind mit Kletterpflanzen, je 2 lfdm. / 1 Pflanze, dauerhaft zu begrünen.
4. Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sind zu erhalten.

9. Ausgleichsmaßnahmen

Die im Westen des Plangebietes gelegene, parallel zur Sodinger Straße verlaufende Ausgleichsfläche dient als Flächenpool für Eingriffe in Natur und Landschaft, die an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes künftig anfallen.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 9 Abs. 1a BauGB wird für diese Fläche folgende Festsetzung getroffen:
"Anlage einer Streuobstwiese mit landschaftsgliedernden Heckenelementen".

10. Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zum Schutz vor schädlicher Lärmeinwirkung als Schallschutzfenster der Gütekasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 auszubilden sind. Ausgenommen hiervon ist das Baugebiet Nr. (5) "Teutoburgiahof". Die Erkenntnisse ergeben sich aus dem Lärmkataster der Stadt Herne.

B. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

Bergbau

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Einwirkungsbereich des Bergbaus. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau, Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Verbindung aufzunehmen.

C. Hinweise

1. Bäume

Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Herne" –Baumschutzsatzung- in der zum Zeitpunkt der Anwendung gültigen Fassung.

2. Niederschlagswasserbehandlung

Niederschlagswasser von Grundstücken, auf denen Neubaumaßnahmen stattfinden, ist im Bereich dieses Bebauungsplanes dezentral zu versickern, zu verrieseln oder einem benachbarten Gewässer zuzuleiten. Es gelten dabei die Durchführungsbestimmungen des § 51 a LWG (Landeswassergesetz) NW.

Eine Befreiung von dieser Verpflichtung ist entsprechend § 51 a Absatz 4 LWG unter Angabe entsprechender Gründe und gegebenfalls der Vorlage einer gutachterlichen Stellungsnahme bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Herne im Einzelfall zu beantragen.

3. 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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

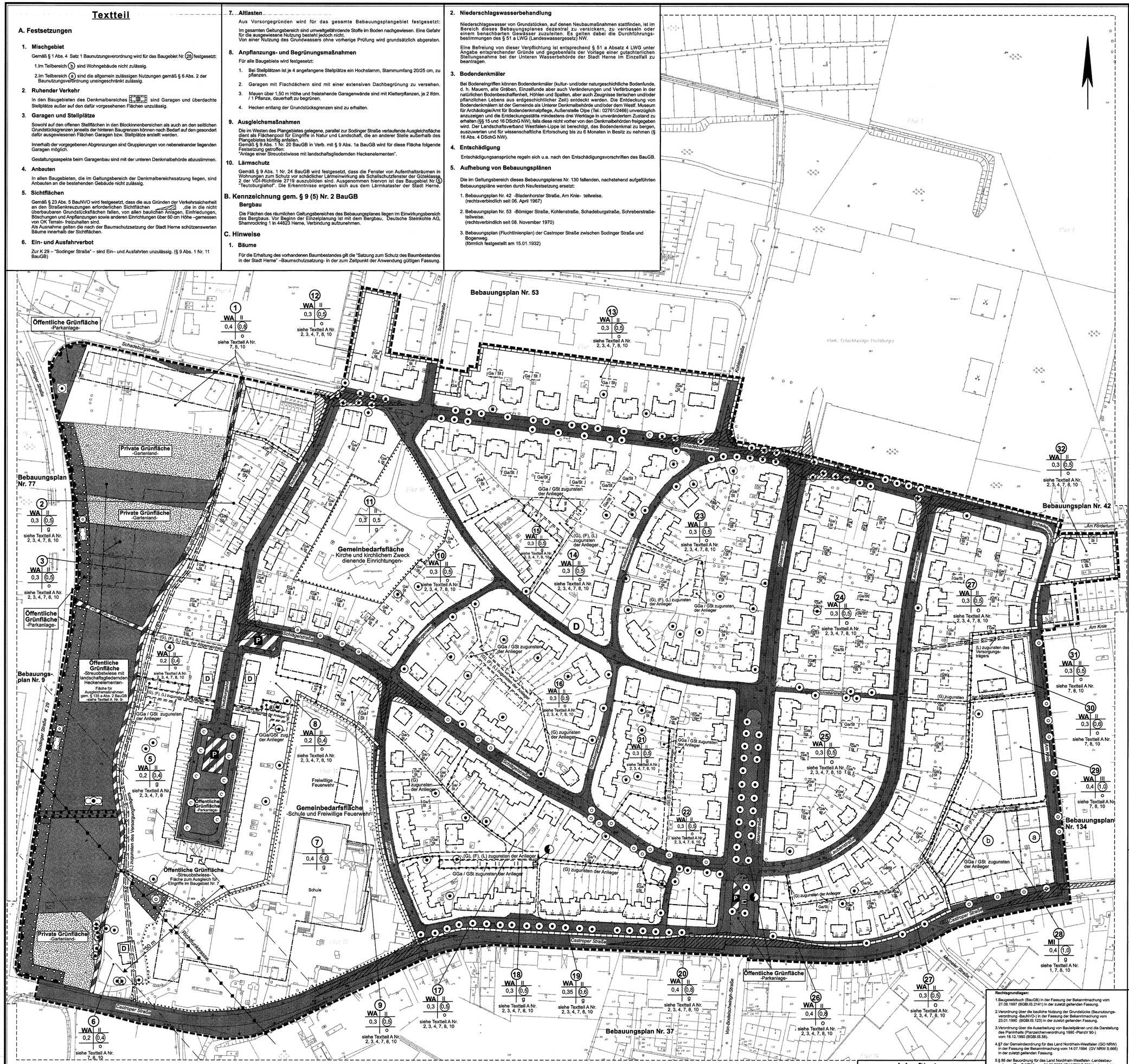
4. Entschädigung

Entschädigungsansprüche regeln sich u.a. nach den Entschädigungsvorschriften des BauGB.

5. Aufhebung von Bebauungsplänen

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 130 fallenden, nachstehend aufgeführten Bebauungspläne werden durch Neufestsetzung ersetzt:

1. Bebauungsplan Nr. 42 -Bladenhorster Straße, Am Knie- teilweise.
(rechtsverbindlich seit 06. April 1967)
2. Bebauungsplan Nr. 53 -Börniger Straße, Kohlenstraße, Schaeburgstraße, Schreberstraße- teilweise.
(rechtsverbindlich seit 08. November 1970)
3. Bebauungsplan (Fluchtlinienplan) der Castroper Straße zwischen Sodinger Straße und Bogenweg.
(förmlich festgestellt am 15.01.1932)



ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen
-§ 9(1) bis (4) und (7) BauGB-

Füllschema der Nutzungsschablone

Nr. des Baugebietes	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise
Hinweise siehe Textteil	

Art der baulichen Nutzung
- §9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 ff BauNVO-

WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
z.B. WR/WA 2Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff BauNVO -
(die Zahlenwerte sind Beispiele)

Geschossflächenzahl
- z.B. (0,8) als Höchstmaß
-z.B. (0,5) - (0,8) als Mindest- und Höchstmaß
Baumassenzahl z.B. 3,0
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse
- z.B. II als Höchstmaß
- z.B. II-III als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. (II) zwingend
Höhe baulicher Anlagen
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
OK Oberkante

Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen
- § 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO -

o offene Bauweise
(A) nur Einzelhäuser zulässig
(A) nur Doppelhäuser zulässig
(A/D) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise

Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Hauptfirstrichtung
SD Satteldach

Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
- § 9 (1) 5 BauGB -

Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Verkehrsflächen
- § 9 (1) 11 BauGB -

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P Parkplatz (öffentliche Parkfläche)
F Fußweg
R Radweg
V Verkehrsberuhigung - § 42 (4a) Str. VerkO -
Fußgängerbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Sichtfeld (siehe Textteil A. Nr. 5)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen
- § 9 (1) 12, 14 BauGB -

(Zweckbestimmung s. Einschrieb)
Elektrizität-Umformerstation

Hauptversorgungs- und Wasserleitungen
- § 9 (1) 13 BauGB -

Richtfunktrasse oberirdisch, mit Schutzstreifen
Abwasserleitung unterirdisch, mit Vorbehaltstreifen

Grünflächen
- § 9 (1) 15 BauGB -

Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)
Private Grünfläche (Zweckbestimmung Gartenland)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
- § 9 (1) Nr. 16 BauGB -

Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung s. Einschrieb)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- § 9 (1) 18 BauGB -

a) Flächen für die Landwirtschaft
b) Fläche für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- § 9 (1) 20, 25 BauGB -

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- § 9 (1) 20 BauGB -

a) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- § 9 (1) 25 BauGB -
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern
sonstige Bepflanzungen

b) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- § 9 (1) 25 BauGB-
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern
sonstige Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- § 9 (1) 4, 22 BauGB -

St Stellplatz
Ga Garage
TGa Tiefgarage
GSt Gemeinschaftsstellplatz
GGA Gemeinschaftsgarage
GTGa Gemeinschaftstiefgarage

Mit Geh-(G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche
- § 9 (1) 21 BauGB -
(Begünstigte siehe Einschreibung)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- § 9 (1) 24 BauGB -
Lärmschutzvorkehrungen entsprechend den Festsetzungen in Textform
Lärmschutzwand

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung
- § 9 (1) 24 BauGB -
(Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- § 9 (7) BauGB -

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
- § 16 (5) BauNVO -

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb von Baugebieten
-§ 1 (4) BauNVO-
(siehe Textteil A. Nr. 1)

Nachrichtliche Übernahme nach
- § 9 (6) BauGB -

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Denkmalbereichssatzung vom 31.03.1992 -§ 5 DSchG-) die dem Denkmalschutz unterliegen.

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen - § 3 DSchG -.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS.2141) in der zuletzt geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.123) in der zuletzt geltenden Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl.IS.58).
4. §7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in der zuletzt geltenden Fassung.
5. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S.255) in der zuletzt geltenden Fassung.

Stadt Herne

Stadtbezirk Sodingen

Gemarkung Börnig und Holthausen

Flur 10 und 2

Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr. 130

- Teutoburgia -

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung 1990.

Herne, den 15.03.2000

(Siegel) *gez. Hartmann*

Städt. Vermessungsdirektor

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig

Herne, den 15.03.2000

Stadtplanungsamt	Vermessungs- und Katasteramt	Der Oberbürgermeister i.V.
gez. Steiner	*gez. Hartmann*	*gez. Terhoeven*
Ltd. Städt. Baudirektor	Städt. Vermessungsdirektor	Stadtrat

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung am 02.10.1985 durchgeführt worden.

Herne, den 04.03.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.

(Siegel) *gez. Grimm*

Städt. Verwaltungsrat

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 23.05.2000 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Herne, den 06.03.2003

gez. Becker

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.2001 bis 16.05.2001 öffentlich ausgelegen.

Herne, den 21.02.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.

(Siegel) *gez. Steiner*

Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 10.12.2002 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herne, den 06.03.2003

gez. Becker

Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 12.03.2003.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Herne, den 24.03.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.

(Siegel) *gez. Steiner*

Ltd. Städt. Baudirektor