



TEXTTEIL

- A Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet**
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Die mit der Randsignatur T T T T T zeichnerisch festgesetzten Flächen sind Ausgleichsflächen und dienen:
(1) als Kompensation des Eingriffs, der durch die zusätzliche bauliche Nutzung im Plangebiet entsteht.
(2) als Kompensation für einen Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 (Waldausgleich).
Die Ausgleichsfläche (1) ist zu entsiegeln und mit heimischen Gehölzen im Verband 1 x 1,5 m flächig abzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt worden sein. Erläuterungen zur Pflanzenartenwahl und Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Anhang des Textteils des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu finden.
Für Gemeinschaftsstellplätze mit bis zu 4 Stellplätzen ist ein Hochstamm STU 20/25 cm zu pflanzen. Für je 4 weitere Stellplätze ist ein Hochstamm zu pflanzen. Steht der Baum nicht in einer Vegetationsfläche, so ist für ihn eine Baumscheibe von mindestens 2,0 x 2,0 m herzustellen und zu bepflanzen.
 - Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
Die konkrete technische Ausgestaltung ist durch einen Fachplaner im Rahmen der baulichen Umsetzung festzulegen.
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Aufgrund der Ergebnisse der Bodenkundlichen Untersuchungen von 1992 und 2010 ist in dem im Plan festgesetzten Bereich zur Versickerung des Niederschlagswassers eine Versickerungsanlage mit einem Muldenvolumen von ca. 100 cbm bei einer Muldentiefe von durchschnittlich 0,2 m anzulegen.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
Gemäß § 1 (7) Nr. 21 BauGB sind die entsprechend festgesetzten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
 - Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**
 - Stellplätze/ Garagen**
Die Stellplatzflächen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder als wasserbindende Decke auszubilden. Bei der Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflastersteinen ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Garagen mit Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
Carports oder sonstige fensterlose Nebengebäude sind mit Kletterpflanzen (pro 2 lfdm/1 Pflanze) zu begrünen.
 - Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB**
Alltasten
Die in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich festgestellten erhöhten Werte in der Auffüllung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und hier insbesondere mit Benz(a)pyren sind bei der derzeitigen und geplanten Nutzung als Fuß- und Radweg, ggf. mit Begleitgrün, unerheblich. Bei möglichen Baumaßnahmen ist der anfallende Bodenaushub ordnungsgemäß zu entsorgen.
In dem mit (B) gekennzeichneten Bereich ist aus Vorsorgegründen nach Beendigung der Neubaumaßnahme auf den dann verbleibenden Freiflächen sauberer Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,35 m aufzutragen. Anfallender Bodenaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu behandeln und gegebenenfalls zu entsorgen. Das Quartärgrundwasser aller Baugruben sollte aufgrund seiner Salzbelastung und erhöhten Konzentration von Stickstoffverbindungen nicht zu Bewässerungszwecken benutzt werden.
- C Hinweise**
- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Dipe (Tel: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 2468) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssitelle mindestens drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG-NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu berge, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).
 - Bäume**
Der Ersatz eventueller zu entfernender Bäume richtet sich nach der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Herne" (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
 - Grundwasserstand**
Im Geltungsbereich dieser Änderung liegt der Grundwasserspiegel bei 1 - 2 m unter Geländeoberkante. Dies ist im Rahmen zukünftiger Bauldichtigkeiten durch entsprechende technische Maßnahmen zu berücksichtigen.
 - Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf privaten Grundstücksflächen, die an die Sickerflächen zur Niederschlagswasserbeseitigung angeschlossen sind, ist nicht zulässig.**
- D Nachrichtliche Übernahmen**
- Maßnahmen gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 51 a Landeswassergesetz - Versickerung von Niederschlagswasser**
Die Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde im Fachbereich Umwelt anzuzeigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

Füllschemata der Nutzungsschablonen

Nr. des Baugesetzes	Art der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse	WR Reines Wohngebiet
Grundflächenzahl	WA Allgemeines Wohngebiet
Bauweise, Dachform	MI Mischgebiet
	KE Keimbild
	GE Gewerbegebiet
	GI Industriegebiet

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

WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
KE Keimbild
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet

Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Z.B. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauNVO -
(die Zahlenwerte sind Beispiele)

Geschossflächenzahl
- z.B. 0,8 als Höchstmaß
- z.B. 0,5 (0,8) als Mindest- und Höchstmaß
Baumannzahl z.B. 3,0

Grundflächenzahl z.B. 0,4

Zahl der Vollgeschosse
- z.B. II als Höchstmaß
- z.B. III als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. III zwingend

Hohe baulicher Anlagen
TH Traufhöhe
FH Freizeithöhe
OK Oberkante

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

o offene Bauweise
n nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise

--- Baulinie
- - - Baugrenze

--- Überbaubare Grundstücksfläche

--- Hauptfrischrichtung
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. Verh.
Fußgängerbereich
Ein-/Ausfahrt

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

(Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Hauptversorgungs- und Wasserleitungen
- § 9 (1) 15 BauGB -

oberirdisch
unterirdisch (Art der Leitung s. Einschrieb)

Grünflächen
- § 9 (1) 15 BauGB -

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

Kennzeichnung nach § 9 (5) 3 BauGB
Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltaufladenden Stoffen belastet sind.

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen.

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

St Stellplatz
Ga Garage
TGA Tiefgarage
GBT Gemeinschaftsstellplatz
GBA Gemeinschaftsgarage
GTGA Gemeinschaftsstellgarage

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - § 9 (1) 24 BauGB -

Lärmschutzwand
Lärmschutzwand entsprechend den Festsetzungen in Textform

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens - z.B. §§ 14, 16 (6) BauNVO

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 123) in der zuletzt geltenden Fassung.
 - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleistungen und die Darstellung des Planschemas (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58).
 - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1998 (GP Nr. 6/98) in der zuletzt geltenden Fassung.
 - § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255) in der zuletzt geltenden Fassung.

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt am 08.07.2006. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Herne, den 29.06.2006	Die öffentliche Darlegung und Anhörung zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung am 14.09.2000 durchgeführt worden.	Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 07.02.2006 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.03.2006 bis 31.03.2006 öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt hat am 13.06.2006 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt am 08.07.2006. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Herne, den 29.06.2006 (Siegel) <i>gez. Hartmann</i> Städt. Vermessungsdirektor	Stadtplanungsamt <i>gez. Steiner</i> Lfd. Städt. Baudirektor	Vermessungs- und Katasteramt <i>gez. Hartmann</i> Städt. Vermessungsdirektor	Der Oberbürgermeister i.V. <i>gez. Terhoeven</i> Stadtrat	Herne, den 29.06.2006 Der Oberbürgermeister i.V. <i>gez. Grimm</i> Städt. Oberverwaltungsrat	Herne, den 03.07.2006 i.V. <i>gez. Terhoeven</i> Oberbürgermeister	Herne, den 10.07.2006 Der Oberbürgermeister i.V. <i>gez. Steiner</i> Lfd. Städt. Baudirektor

stadtherne
Stadtbezirk Eickel
Gemarkung Wanne-Eickel
Flur 63, 65, 66
Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr. 169
-Grünzug Gustavstraße-