

**ZEICHENERKLÄRUNG**

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



Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
NR Reines Wohngebiet  
WA Allgemeines Wohngebiet  
MI Mischgebiet  
BK Kleingebiet  
GE Gewerbegebiet  
GI Industriegebiet

Beschreibung der Zahl der Wohnungen  
z.B. 100 hochstufende Zahl der ZWO Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung  
z.B. 0,4

Geschossflächenzahl  
z.B. 0,4

Zahl der Vollgeschosse  
z.B. 3

Höhe baulicher Anlagen  
z.B. 12 m

Bauweise, Baustil, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen

offene Bauweise  
nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig

geschlossene Bauweise  
abwählende Bauweise

Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche

Hauptrichtung  
Süd

Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

Parkplatz (öffentliche Parkfläche)  
Fußweg  
Verkehrsüberführung

Flächen für Veranlagungen  
Fußgängerbereich

Flächen für Veranlagungen, für die Abfallverwertung und die Abfallbehandlung sowie für Abfällungen

Hauptverorgungs- und Wasserleitungen

Grünflächen

Kennzeichnung nach § 9 (5) 3 BauGB

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Eintrich)

Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Eintrich)

Verkehrsfläche (Zweckbestimmung siehe Eintrich)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung siehe Eintrich)

Fläche für Sport- und Spielanlagen (Zweckbestimmung siehe Eintrich)

Verkehrsfläche (Zweckbestimmung siehe Eintrich)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

**Textteil**

**A Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in allen Baugeländen (WA) abgestuft gem. § 11 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen ausgeschlossen.
- Abwählende Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in den Baugeländen s. 1 und 4 sind die überbaubaren Grundstücksflächen geschlossen als Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser zu errichten.
- Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB in den Baugeländen s. 1 und 4 sind Garagen und überdachte Stellplätze auf dafür nicht besonders festgesetzten bzw. nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen.
- Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB die Traufhöhe der Gebäude innerhalb der Baugelände 2, 3 und 4 darf max. 6,50 m, im Baugelände 5 max. 9,50 m – gemessen von Oberkante Straßenebene der nächstgelegenen vorhandenen Straßenverkehrsfläche – betragen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachtrauf.
- Grünordnung gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
  - Je Grundstück ist pro angelegte 500 m Grundstücksfläche ein Hochstamm SU 20/25 cm zu pflanzen. Für Gemeinschaftsstellplätze ist ein Hochstamm SU 20/25 cm zu pflanzen. Für je weitere 4 Stellplätze ist ein Hochstamm zu pflanzen. Seht der Baum nicht in einer Vegetationsfläche, so ist für ihn eine Pflanzscheibe von mindestens 2,0 x 2,0 m herzustellen und zu bepflanzen. Garagenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Fensterlose Fassaden und freistehende Garagenwände sowie Mauern sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen; je 2 lfd. m / 1 Pflanze.
  - Festsetzungen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Die Ausgleichsflächen sind mit heimischen Gehölzen im Verband 1 x 1,5 m flächig abzapflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Erläuterungen zur Pflanzenartenwahl und Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Anhang des Textteils des Landschaftspflegeplans zu finden.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedürfen Teilungen nach § 19 BauGB der Genehmigung.
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauNVO - Örtliche Bauvorschrift
- Dächer und Dachgärten für die Baugelände 2, 3, 4 und 5 Die Gebäude in den Baugeländen 2, 3, 4 und 5 sind mit Satteldächern mit einer symmetrischen Neigung von 40° zu gestalten. Dachgärten dürfen in ihrer Gesamtbreite 50 % der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m, zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dach) mindestens 0,50 m betragen.
- Stellplätze/Garagen für alle Baugelände Die Stellplatzflächen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder als wasserundurchlässige Decke auszubilden. Bei der Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflastersteinen ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu erhalten. Werden Garagen, Carports oder sonstige Nebengebäude mit Fischdächern oder gering geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° ausgeführt, so sind diese mit extensiver Dachbegrünung (Garagen/Nebengebäude) bzw. rankenden und schlingenden Pflanzen (Carports) zu begrünen.
- Einfriedigungen für alle Baugelände Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von lebenden Gehölzen (Hecken o.ä.).

**B Kennzeichnungen gem. § 9 (6) Nr. 2 BauGB**

- Bergbau Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Einwirkungsbereich des Bergbaus. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.
- Bodenbelastung Im gekennzeichneten Bereich sind vor der geplanten Nutzung die gefundenen Mkv-Belastungen einzugrenzen und in Abstimung mit dem städt. Umweltamt zu sanieren.

**C Hinweise**

- Niederschlagswasser Das auf den im Rahmen von Neubaumaßnahmen im Bereich dieses Bauplanes anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 15a LWG (Landeswassergesetz NW) zu versickern, zu verrieseln oder einem benachbarten Gewässer zuzuleiten. In den sandigen Schichten des Quartärs ist eine konzentrierte Versickerung möglich, während bei den schluffigen Schichten die Versickerung über großzügig dimensionierte Flächenversickerung mit Berücksichtigung entsprechender Sicherheitsreserven technisch realisiert werden kann. Über die technischen Maßnahmen ist jedoch im Einzelfall zu entscheiden. Eine Befreiung von dieser Verpflichtung ist entsprechend § 51a (4) LWG unter Angabe entsprechender Gründe und ggfs. der Vorlage einer gutachterlichen Stellungnahme bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Herne schriftlich zu beantragen.
- Bäume Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Straßenbereich gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Herne" - Baumschutzsatzung - in der zum Zeitpunkt der Anwendung gültigen Fassung.
- Bodendenkmäler Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde 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.: 02761/2406) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSzG 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 DSzG NW).
- Entschädigung Entschädigungsansprüche regeln sich u.a. nach den Entschädigungsvorschriften des BauGB.

**D Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB**

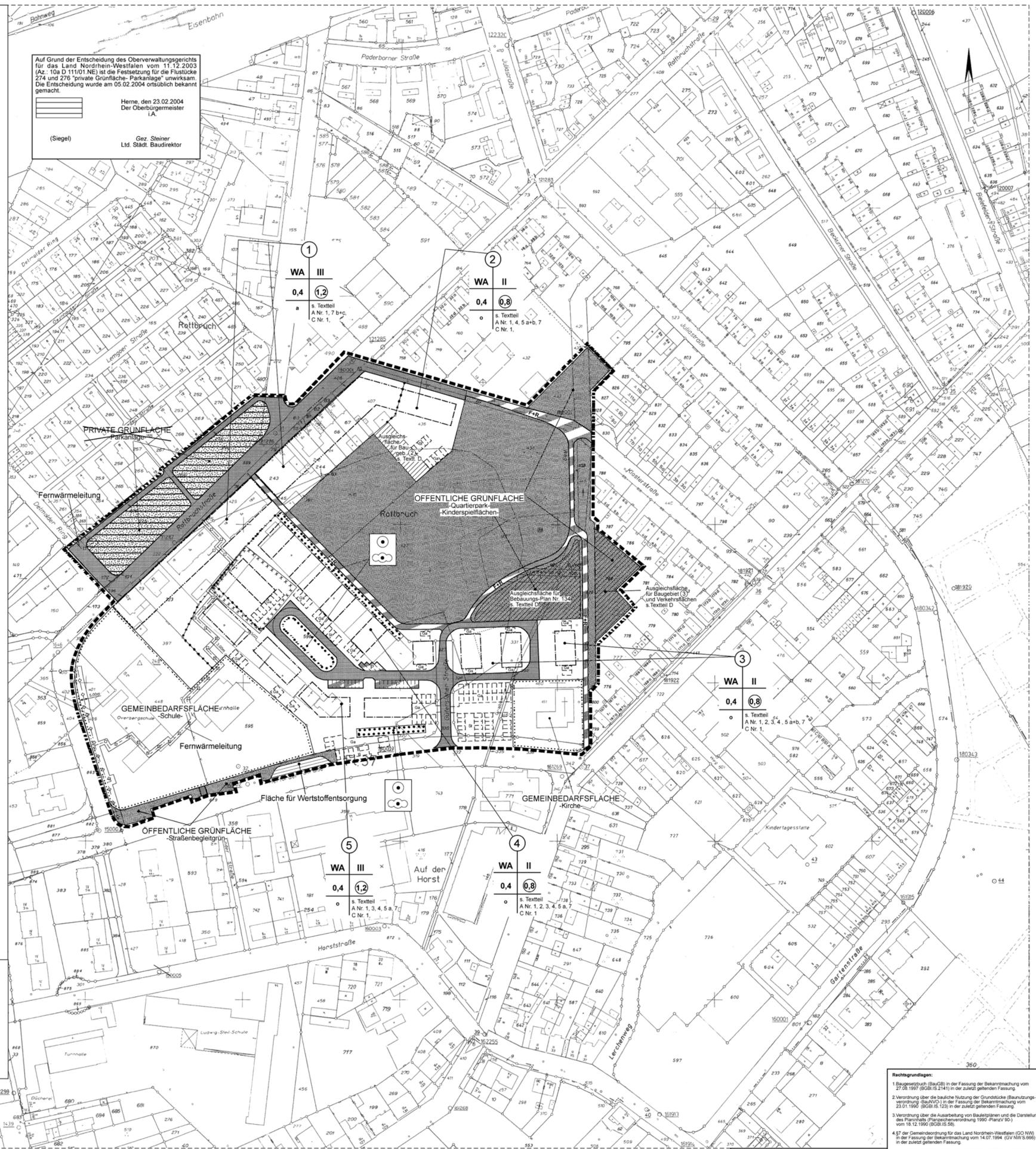
Kostenersatzung für Maßnahmen des Naturschutzes Soweit Ausgleichsmaßnahmen durch neues Bauplanungsrecht verursacht werden, sind die dadurch entstehenden Kosten unter Anwendung der "Satzung der Stadt Herne zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach §§ 135a, 135c BauGB" vom 15.06.1999 auf die Eigentümer der betroffenen Baugelände umzulegen.

**Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen vor Satzungsbeschluss**

- In der Planzeichnung wird das Wort "Kompensationsfläche" (3x) durch das Wort "Ausgleichsfläche" ersetzt.
- In der Planzeichnung wird der Eintrich "Ausgleichsfläche für Baugelände 3" erweitert durch "und Verkehrsflächen".
- Im Textteil A Nr. 5 b) wird die Überschrift "Festsetzungen für die Ausgleichs- und Ersatzflächen" ersetzt durch "Festsetzungen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen".
- Der Textteil A wird um den Punkt Nr. 7 a-c "Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauNVO" erweitert. Diese Gestalterischen Festsetzungen werden im Textteil D Nr. 1-3 gestrichen. Der Textteil D wird um den Punkt "Kostenersatzung für Maßnahmen des Naturschutzes" erweitert.

Auf Grund der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2003 (Az.: 10a D 11101/NE) ist die Festsetzung für die Flurstücke 274 und 276 "private Grünfläche-Parkanlage" unwirksam. Die Entscheidung wurde am 05.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Herne, den 23.02.2004  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
Gez. Steiner  
Lfd. Städt. Baudirektor



**Rechtsgrundlagen:**  
1. Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung.  
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 122) in der zuletzt geänderten Fassung.  
3. Verordnung über die Ausweisung von Baubeständen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90.) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 65).  
4. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung.  
5. § 96 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

**Inkrafttreten**

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990. Herne, den 01.03.1999 gez. Hartmann Städt. Vermessungsleiter	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Herne, den 01.03.1999 Stadtplanungsamt gez. Steiner Lfd. Städt. Baudirektor	Die öffentliche Darlegung und Anhörung zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung am 13.02.1997 durchgeführt worden. Herne, den 01.03.1999 Der Oberbürgermeister i.A. gez. Grimm Stadtsenator	Der Rat der Stadt hat am 19.03.1996 die Aufstellung dieses Bebauungsplans und der Haupt- und Finanzsachurs hat am 27.04.1999 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Herne, den 09.11.1999 Herne, den 09.11.1999 Der Oberbürgermeister i.A. gez. Becker Oberbürgermeister	Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 17.05.1999 bis 31.05.1999 öffentlich ausliegen. Herne, den 10.11.1999 Der Oberbürgermeister i.A. gez. Mann Dipl. Ing.	Der Rat der Stadt hat am 07.09.1999 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan mit den in vollierter Farbe eingetragenen Änderungen nach Offenlegung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Herne, den 06.11.1999 Herne, den 06.11.1999 Der Oberbürgermeister i.A. gez. Becker Oberbürgermeister	Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 26.11.1999. Herne, den 25.11.1999 Der Oberbürgermeister i.A. gez. Mann Dipl. Ing.
---	---	--	--	--	--	--

**Stadt Herne**  
Stadtbezirk Herne-Mitte  
Gemarkung Wanne-Eickel  
Flur 37  
Maßstab 1:1000

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 185**  
- Gütersloher Straße -  
2. Offenlegung