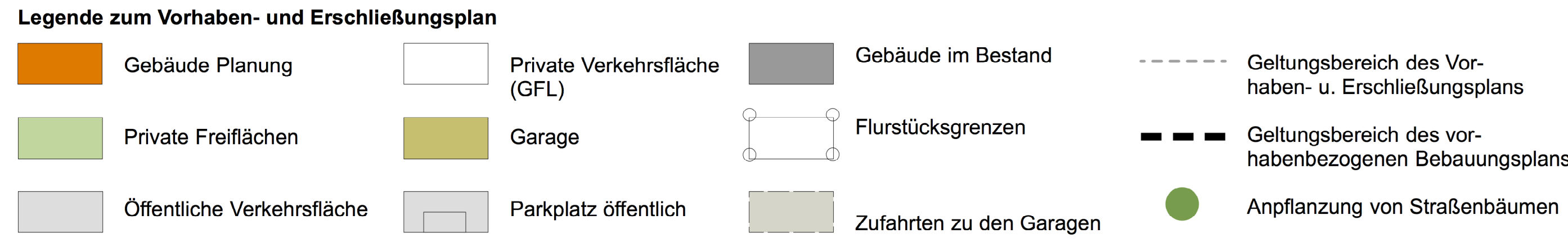
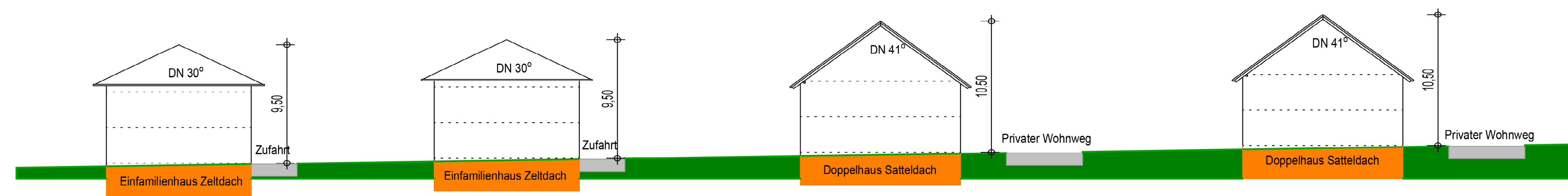


Vorhaben- und Erschließungsplan zum VEP Nr. 5 »Pluto V«

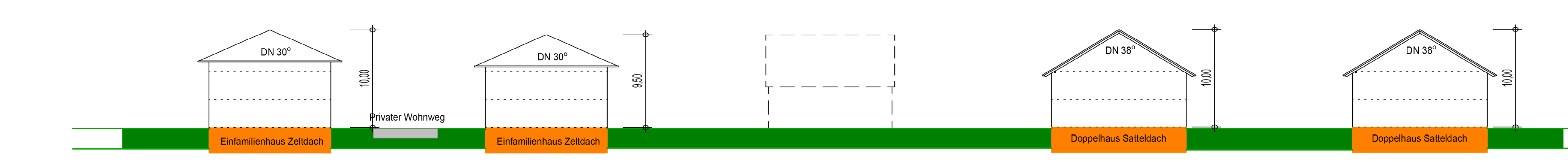


Schnitt A - A zum Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Festsetzungscharakter)



Nordwestlich der Straße

Schnitt B - B zum Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Festsetzungscharakter)

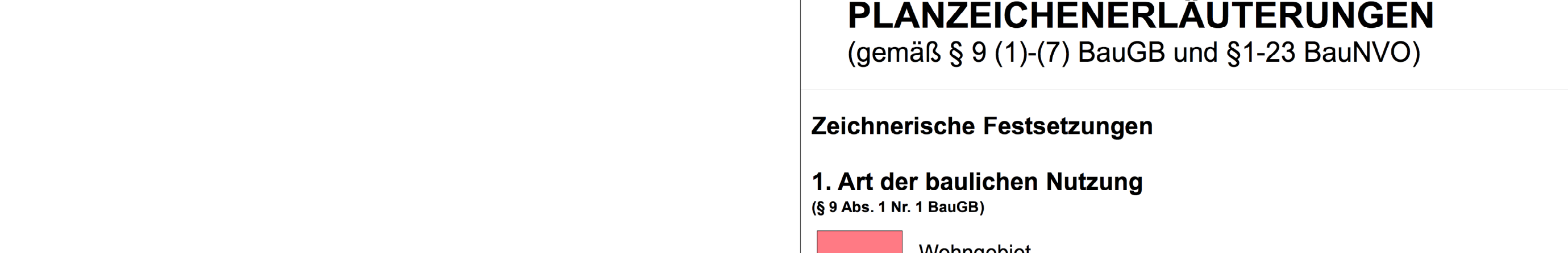
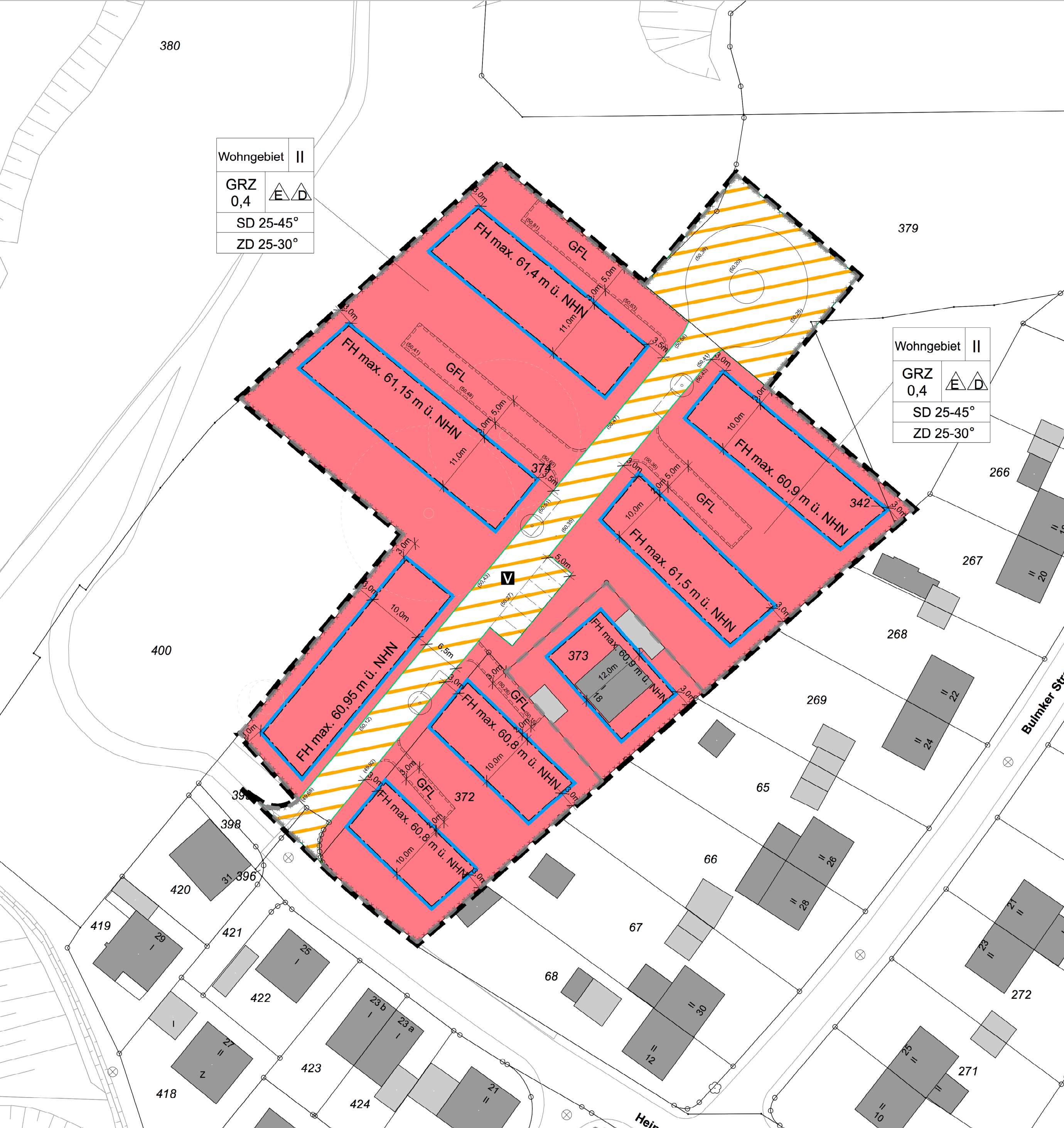


Südöstlich der Straße

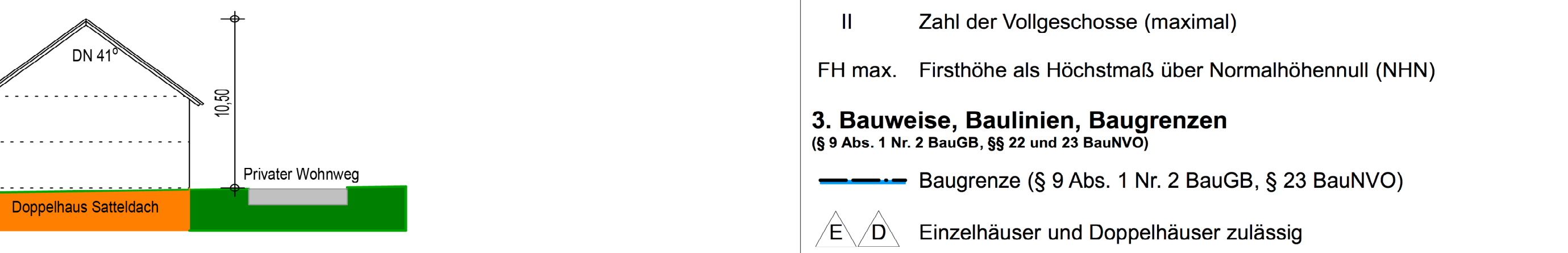
VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Herne, den	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Herne, den	Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.01.2015 und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zugewandt. Herne, den	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Eickel am 22.11.2012 durchgeführt worden. Herne, den	Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 26.02.2013 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Herne, den	Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Herne, den	Der Rat der Stadt hat am Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Herne, den	Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Herne, den
(Siegel) Städt. Vermessungsdirektor	Ltd. Städt. Baudirektor	Städt. Vermessungs- direktor	Stadtrat	Der Oberbürgermeister	(Siegel) Städt. Verwaltungsdirektor	(Siegel) Der Oberbürgermeister	(Siegel) Der Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP Nr. 5 »Pluto V«

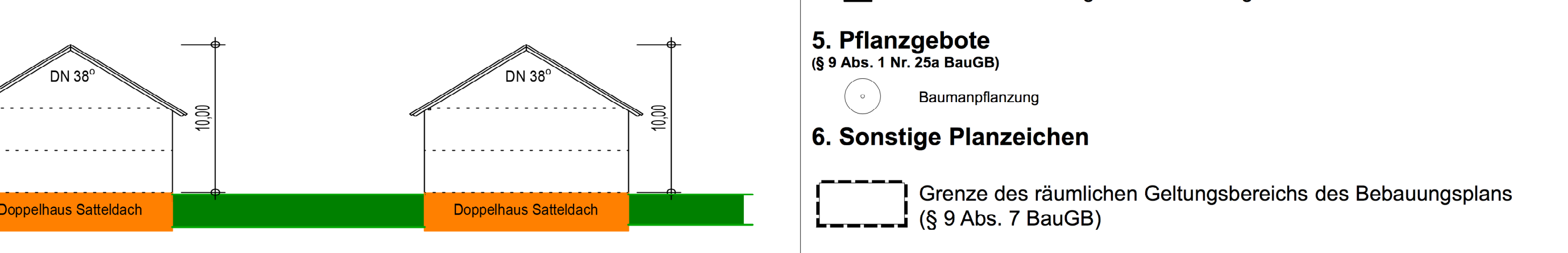


Schnitt A - A zum Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Festsetzungscharakter)



Nordwestlich der Straße

Schnitt B - B zum Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Festsetzungscharakter)



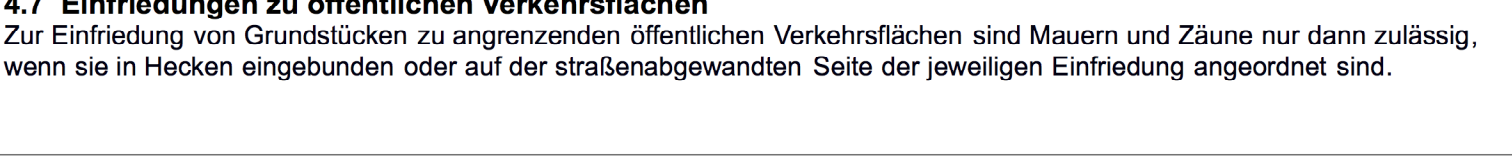
Südöstlich der Straße

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Herne, den	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Herne, den	Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.01.2015 und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zugewandt. Herne, den	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Eickel am 22.11.2012 durchgeführt worden. Herne, den	Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 26.02.2013 die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Herne, den	Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Herne, den	Der Rat der Stadt hat am Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Herne, den	Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Herne, den
(Siegel) Städt. Vermessungsdirektor	Ltd. Städt. Baudirektor	Städt. Vermessungs- direktor	Stadtrat	Der Oberbürgermeister	(Siegel) Städt. Verwaltungsdirektor	(Siegel) Der Oberbürgermeister	(Siegel) Der Oberbürgermeister

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß §9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im zeichnerisch festgesetzten Wohngebiet ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)
Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe in der Planzeichnung. Als Firsthöhe gilt die Differenz vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Die Höhen sind als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Die mit »GFL« festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der mit »GFL« festgesetzten Flächen obliegt den künftigen Eigentümern.
- Gestalterische Festsetzungen**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 4 BauO NW)
- Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind mit gleicher Traufhöhe auszubilden. Firstrichtung und Dachneigung von Doppelhäusern sind einheitlich auszuführen. Fassaden, Dächer und Fenster sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baulucht zu errichten.
- Materialien und Farben von Fassaden**
Die Fassaden sind als Verblendenmauerwerk oder als Putzfassaden auszuführen, eine Kombination der beiden ist ebenfalls zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien ist ausgeschlossen. Die Fassaden sind in Farben aus den RAL-Farbgruppen »Weiß«, »Schwarz«, »Gelb«, »Beige«, »Rot«, »Braun« oder »Grau« auszuführen. Bis zu 30 % der geschlossenen Wandfläche je Gebäudeseite können auch in anderen Materialien und Farben ausgeführt werden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Fenster und Türen.
- Materialien und Farben von Dächern**
Dachflächen sind mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben aus den RAL-Farbgruppen »Rot«, »Braun« oder der RAL-Farbe »Antrazitgrau« einzudecken. Alternativ sind die Dachflächen mit einer Dachbegrünung auszuführen. Davon ausgenommen sind dachintegrierte Solaranlagen.
- Dachneigung**
Zeltäcker sind mit einer Dachneigung von 25° bis 30°, Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auszuführen.
- Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen**
Dächer von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Dachneigung ausgenommen.
- Dachaufbauten**
Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur aufgehenden Giebelwand einhalten. Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 1/3 der Traufenlänge, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,5 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,2 m aufweisen. Die beiden Doppelhäuser eines Doppelhauses gelten als ein Baukörper. Der oberste Punkt der Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes, lotrecht gemessen, liegen.



II. KENNZEICHNUNGEN

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Nach Aufgabe des Bergbaus wurde das Plangebiet weiterhin gewerblich genutzt und zwar als Standort eines Fensterbaubetriebes mit Werkstatthalle / Lackiererei und als Lagerfläche. In mehreren Teilschritten wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Hierdurch ist bekannt, dass auf dem Grundstück z. T. sehr tiefgründige „bunte“ Auffüllungen vorhanden sind, die punktuell erhöhte Gehalte an Metallen und PAK zeigen. Zudem wurden Sonderproben in den Bereichen ehem. Werkstatthalle, Hochtank und Transformator genommen. Größtflächige Bodenverunreinigungen, die ggfls. weitreichende Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen, wurden bisher nicht festgestellt. Aufgrund der bisher vorliegenden Ergebnisse ist im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung des Plangebietes folgender Bodenaufbau ab festgelegter Grundstockhöhe vorgesehen:
a) als oberste Schicht 0,3 m sauberer Mutterboden (Vorsorgewerte der BBodSchV, hilfsweise LAGA Z0)
b) die darunter liegenden 0,7 m Boden haben nachweislich die hängigen Prüfwerte der BBodSchV für die Nutzungskategorie „Wohnen“ einzuhalten
Zwischenzeitlich ist der oberirdische Rückbau der Gebäude erfolgt, ebenso wurden in Teilbereichen bereits Entfundamentierungen durchgeführt. Weitere Arbeiten stehen aus.
Nach Abschluss aller Erdarbeiten, spätestens nach Abschluss der Neubaumaßnahme, ist durch den Vorhabenträger gutachterlich und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne nachzuweisen und dokumentieren zu lassen, dass Bodenaufbau und Bodenqualität den formulierten Anforderungen entsprechen.
- Gestalterische Festsetzungen**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW)
Dachformen
SD Satteldach (25°- 45° Neigung)
ZD Zeltdach (25°- 30° Neigung)
- Kennzeichnungen**
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Hinweisliche Darstellungen**

- Flurkarte**
123 Flurstücksnummer
1 Hausnummer
- Sonstiges**
Vorschlag zur Errichtung von Parkplätzen im Straßenraum
Bemaßungslinien (Angaben in m)
Ausbauhöhe der Verkehrsfläche
Bestandsgebäude, die zurückgebaut werden
vorhandener Baum

INKRAFTTRETEN

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

III. HINWEISE

- Artenschutz**
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Bäume**
Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestands gilt die »Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne« - Baumschutzsatzung – in der zuletzt gültigen Fassung.
- Bergbau**
Der Geltungsbereich befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld »Pluto«, über dem auf Bleierz verliehenen Bergwerksfeld »Pluto«, über dem auf Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld »Pluto III«, über dem auf Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld »Pluto IV« sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld »Pluto Gas«. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW ist im Bereich des Plangebietes kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert und mit bergbaulichen Einwirkungen daher nicht zu rechnen.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur- geschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/63750; Fax: 02761/637520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
- Entwässerung**
Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- Kampfmittel**
Die ausgehobene Baugrube bzw. die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist vor der Fortführung aller weiteren Arbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg systematisch nach Kampfmitteln abzusuchen zu lassen. Zur Koordinierung dieser Sucharbeit sowie ihrer Bauarbeiten ist es empfehlenswert, dem Fachbereich Öffentliche Ordnung den Fertigstellungstermin der Baugrube etwa 3 bis 4 Arbeitstage vorher unter der Rufnummer 02323 / 162757 oder 02323 / 162295 mitzuteilen. Die Fortführung der Bauarbeiten kann erst nach Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg, in der Krone 31, 58009 Hagen ist telefonisch unter 0231 / 69273887 zu kontaktieren. Werden bei der Durchführung von Vorhaben außergewöhnliche Verläufungen des Erdaushubes oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Herne unter der Rufnummer 02323 / 162757 oder 02323 / 162295 zu verständigen. Die Hinweise sind unbedingt zu beachten, weil nur mit einer Sondersanierung durch Kampfmittel eine wahrscheinliche Kampfmittelfreiheit des gesamten Vorhabens zu gewährleisten ist.
- Verwendung von Recycling-Baustoffen**
Die Verwertung von Recycling-Baustoffen kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Aus diesem Grund bedarf die Verwendung derartiger Materialien einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt, Untere Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Einbau von Recycling-Baustoffen darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde begonnen werden.
- Gutachten**
Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die folgenden Gutachten erarbeitet:
• Artenschutz: L+S Landschaft + Siedlung AG, 2009, 2013 u. 2019, Recklinghausen.
• Boden: Borchert + Lange Beratende Ingenieure, 2001, 2013 u. 2014, Essen.
• Boden: Sachverständigenbüro Dr. Loeser, 2013, Minden.
• Schall: TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, 2013, Essen.
• Erschließung u. Entwässerung: IBF Ingenieurbüro Felling, 2013, 2014 u. 2019, Olfen.

- Vorhabenträger**
Fa. M&M Wohnbau GmbH
Otto-Hahn-Straße 9
59399 Olfen

III. RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW, S. 666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW, S. 220), in Kraft getreten am 24. April 2019.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW, S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 »Pluto V«

Stadtbereich Eickel
Gemarkung Wanne-Eickel
Flur 57

Planstand: 08.07.2019

Maßstab 1:500

Plan zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1 / 1