

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Festsetzungen durch Zeichen und Schrift

Nachstehende Maßangaben sind beispielhaft; zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA überbaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl, 1,6 Geschossflächenzahl, IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen: 71,0 m Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.2.2.)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

St Stellplätze (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.3.1)

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4.1)

6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

7. Maßangaben

#10,0 Parallelmaß, #3,0 Bemaßung (m) von Abständen

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Flurstücksgrenze, Flurgrenze, Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer, Topografische Umrisslinie

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990.

Herne, den (Siegel) Städt. Obervermessungsrat, Stadtrat, Ltd. Städt. Baudirektor

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Herne, den (Siegel) Städt. Obervermessungsrat, Stadtrat, Ltd. Städt. Baudirektor

Der Haupt- und Personalausschuss hat am 21.02.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 beschlossen.

Herne, den (Siegel) Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauNVO mit Schreiben vom 05.03.2019 und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauNVO mit Schreiben vom 14.03.2019 durchgeführt worden.

Herne, den (Siegel) Stadtoberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO in der Sitzung der Bezirksvertretung Herne-Mitte am 14.03.2019 durchgeführt worden.

Herne, den (Siegel) Stadtoberbürgermeister

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

Herne, den (Siegel) Der Oberbürgermeister i.A. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO mit öffentlicher Bekanntmachung vom 14.03.2019 in der Zeit vom 14.03.2019 bis einschließlich 11.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Herne, den (Siegel) Der Oberbürgermeister i.A. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), in der z. Zt. gültigen Fassung, der Begründung der Bebauungsplanung zugestimmt und diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauNVO als Satzung beschlossen.

Herne, den (Siegel) Der Oberbürgermeister i.A. Städt. Baudirektor

Vorhaben- und Erschließungsplan



Legende

- Gebäude, Stellplätze, Zufahrten / -wege, private Freiflächen, geplante Baumpflanzungen, geplante Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Meter über NHN, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Ansicht Baumstraße (unmaßstäblich)



Ansicht Osten (unmaßstäblich)



I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauNVO sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen für den abgegrenzten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika. Die Festsetzungen Oberkante der Gebäude darf durch Gelände und sonstige Abstützrichtungen, Fahrstuhlanlagen und technische Aufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einem Maß von 0,8 zulässig.

3. Stellplätze

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern diese nicht als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt sind. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Immissionsschutz

4.1 Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach DIN 4109-1 (2018-01) und DIN 4109-2 (2018-01) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Außenräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschallschutzmaß R_w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallschutzmaße R_w,ges sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Außenräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschutzmaß R_w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich (LBP), Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A), Aufenthaltsräume in Wohn-, Umkleenachgaräumen, Büro- und ähnlichen Räumen, erforderliches Bauschallschutzmaß R_w,ges in dB.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Für Schlafräume, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenstern kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

5. Bepflanzung

5.1 Stellplatzbegrenzung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

- List of tree species: Acer buergerianum, Acer x freemanii 'Autum Blaze', Acer platanoides 'Fairview', etc.

5.2 Dachbegrenzung
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° der obersten Geschosse von Gebäuden sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Höhe der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen.

Rechtsgrundlagen:

- 1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), in der z. Zt. gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I, S. 3786), in der z. Zt. gültigen Fassung.

Inkrafttreten

Die örtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO erfolgte am 03. November 2017. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

II. Hinweise

1. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfallerscheinungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Bodenaushub
Der bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.

3. Artenschutz
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzröhden grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Beim Abbruch der Gebäude sind die Vorgaben der durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu beachten.

4. Fachgutachten
Folgende Fachgutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens erarbeitet worden:
- Dr. Meinecke & Schmidt (2018): Abbruch Bebauung Baumstraße 8-12, Herne, Rückbau- und Entsorgungskonzept mit Stand vom 28.11.2018.
- Dr. Meinecke & Schmidt (2020): Neubau Altenwohn- und Pflegeheim Baumstraße 8-12, Herne, Allasteneruntersuchung mit Stand vom 02.04.2020.

- List of other reports and investigations: Umweltbüro essen (2018): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 - Vorprüfung) zum Abriss von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Baumstraße“ in Herne, Gutachten mit Stand vom 11.07.2018, Essen.

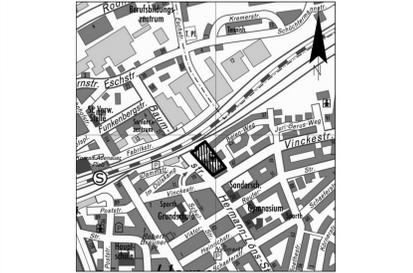
5. Einsichtnahme in Unterlagen
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke sowie Richtlinien aller Art) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, Technisches Rathaus, Langkampstraße 36, 44652 Herne, eingesehen werden.

Vorhabenträger:
Seniorenpark Herne GmbH
Schmalhorn 13
29308 Winsen (Aller)

Architekt:
K25 Projektgemeinschaft
Brinkmann + Kalkmann
Kirchstrasse 25
31126 Bodenburg

Bebauungsplanerstellung:
atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallestr. 30
45141 Essen

Stadt Herne
Fachbereich Umwelt und Stadtplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 14 -Alten-, Wohn- und Pflegeheim
Baumstraße-



Planentwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stadtbezirk Herne-Mitte
Gemarkung Herne
Fluren 9+10
Maßstab 1:500