

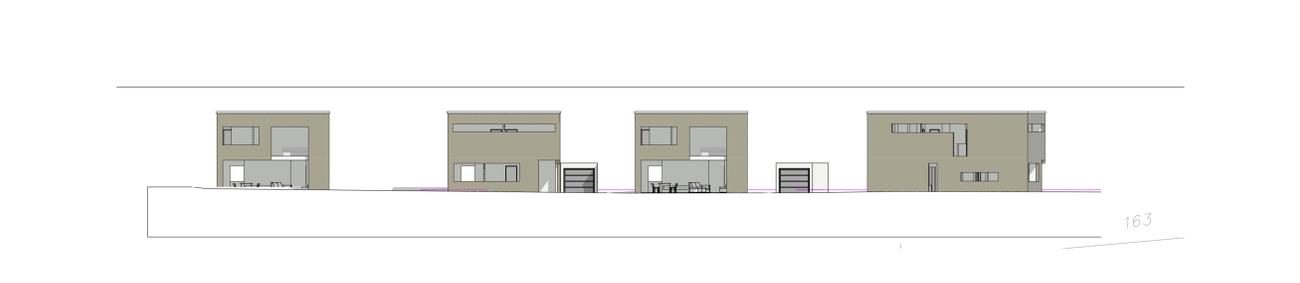
Vorhaben- und Erschließungsplan zum VBP Nr. 21 »Bruchstraße«



Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan

	Gebäude Planung		Private Freiflächen		Zufahrten zu den Garagen		Aufstellen von Müllbehältern
	Öffentliche Verkehrsfläche		Garage		Parkplatz öffentlich		
	Geltungsbereich des Vorhaben- u. Erschließungsplans		Tiefgarage				

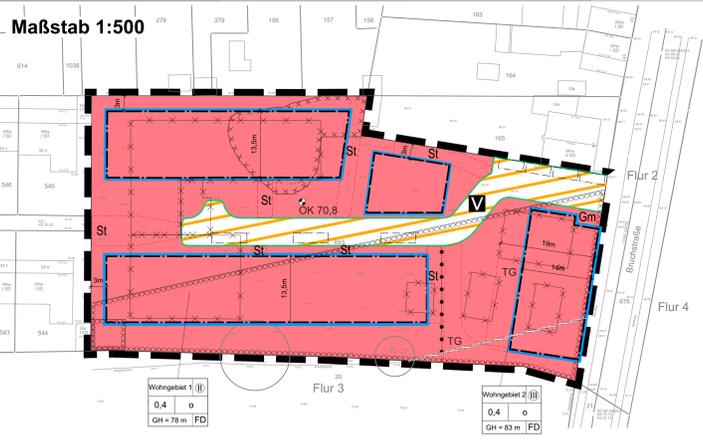
Ansicht Einfamilienhäuser zum Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Festsetzungscharakter)



Ansicht Mehrfamilienhaus zum Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Festsetzungscharakter)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP Nr. 21 »Bruchstraße«



Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan

	Wohngebiet		Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze
	Umgrenzung von Tiefgaragen inkl. Zufahrt zu Gunsten von Wohngebiet 2		Umgrenzung von Gemeinschaftsflächen zu Gunsten von Wohngebiet 1 und Wohngebiet 2 zum Aufstellen von Müllbehältern an den Abholtagen
	Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze		Umgrenzung von Gemeinschaftsflächen zu Gunsten von Wohngebiet 1 und Wohngebiet 2 zum Aufstellen von Müllbehältern an den Abholtagen

Ansicht Einfamilienhäuser zum Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Festsetzungscharakter)



Ansicht Mehrfamilienhaus zum Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Festsetzungscharakter)



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und §1-23 BauNVO)

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 BauNVO)
 - Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II zwingende Zahl der Vollgeschosse
 - GH maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN
 - OK 70,8 Festlegung der Gebäudeoberkante nach Ausbau in Metern über NHN
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - St Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze
 - TG Umgrenzung von Tiefgaragen inkl. Zufahrt zu Gunsten von Wohngebiet 2
 - Gemeinschaftsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Gm Umgrenzung von Gemeinschaftsflächen zu Gunsten von Wohngebiet 1 und Wohngebiet 2 zum Aufstellen von Müllbehältern an den Abholtagen
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 4 BauNVO)

- Dachformen**
- FD Nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (maximal 15° zulässig)

9. Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zu beachten sind
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Signaturen

- Flurkarte**
- 123 Flurstücksnummer
 - 1 Hausnummer

11. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Höhenfestsetzung	Dachform

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

- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 BauNVO)

Im zeichnerisch festgesetzten Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung**

Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Höhe baulicher Anlagen ist absolute Höhe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt des Gebäudes definiert. Eine geringe Überschreitung der Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile, (z.B. technische Anlagen oder Aufzugsüberfahrten) ist ausnahmsweise zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)
 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind gemäß § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Fassaden von Gebäuden sind als Verblümlmuerwerk oder als Putzfassaden auszuführen. Die Verwendung glänzender Materialien ist ausgeschlossen. Die Fassaden sind in den Farben aus 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.
- 4.2 Dachform**

Als Dachform werden Flachdächer festgesetzt.
- 4.3 Dachbegrenzung**

Die Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und Solarthermie-Anlagen sind zulässig.
- 4.4 Vorgärten**

Vorgartenbereiche sind die Flächen, die sich zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze befinden. In den Wohngebieten sind die sind die Vorgartenbereiche mit Ausnahme von Zufahrten, notwendigen Wegen (Hauszugang) und Fahrradstellplätzen unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgartenbereiche durch das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder Ähnlichem) ist nicht zulässig. Zuwegungen und Zufahrten (auch zur Tiefgarage) sind versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen auszuführen.
- 4.5 Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen**

Zur Einfriedigung von Grundstücken zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern und Zäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden oder auf der straßenabgewandten Seite der jeweiligen Einfriedigung angeordnet sind.

II. KENNZEICHNUNGEN

- Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zu beachten sind** (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 Auf der gekennzeichneten Fläche (= Schutzbereich zweier bestehender Richtfunkverbindungen) dürfen Gebäude, bauliche Anlagen und temporär erforderliche bauliche Konstruktionen (z.B. Baukräne) eine maximale Höhe von 25 m nicht überschreiten.
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 Auf der mit X X X X gekennzeichneten Fläche wurden Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen vorgefunden. Für die Beseitigung der Belastungen ist ein Sanierungsplan zu erstellen, in dem die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden. Der Sanierungsplan ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne zur Genehmigung vorzulegen. Die Arbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

III. HINWEISE

- Artenschutz**

Für ein Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen keine konkreten Hinweise vor. Damit ein möglicher Konflikt mit dem Tötungsverbot auch der nicht planungsrelevanten Arten ausgeschlossen wird, sind der Abbruch von Gebäuden und das Fällen von Bäumen nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel bzw. außerhalb der Sommerquartierszeiten der Fledermäuse zulässig.
- Bäume**

Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Herne - Baumschutzsatzung" in der jeweils gültigen Fassung.
- Niederschlagswasser**

Laut Bodengutachten kann das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht versickert werden. Da auch aufgrund der großen Entfernung des Plangebiets zum Holthäuser Bach eine Einleitung ausgeschlossen ist, kann das Niederschlagswasser gedrosselt (max. 10 l/s/ha) in die vorhandene öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die jeweils notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Herne vor Baubeginn zu beantragen.
- Boden**

Auf der gekennzeichneten Fläche wurden Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen vorgefunden. Für die Beseitigung der Belastungen ist ein Sanierungsplan zu erstellen, in dem die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden. Der Sanierungsplan ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne zur Genehmigung vorzulegen. Die Arbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vermutliche Bombenblindgänger-Einschlagstellen sind bei den Luftbildauswertungen für den Bereich des Vorhabens nicht erkannt worden. Aufgrund der im Rahmen der Luftbildauswertungen festgestellten Dichte der Bombenabwürfe und der Tatsache, dass die vorhandenen Luftbilder nicht immer den letzten Stand der Bombenangriffe darstellen und auch nicht alle Angriffe bildlich erfasst wurden, sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung folgende Hinweise zu beachten:

 - Die ausgehobene Baugrube bzw. die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist vor der Fortführung aller weiteren Arbeiten dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg systematisch nach Kampfmitteln abzusuchen zu lassen. Zur Koordinierung dieser Sucharbeit sowie der Bauarbeiten ist es empfehlenswert, dem Fachbereich Öffentliche Ordnung und Sport der Stadt Herne den Fertigstellungsstermin der Baugrube mindestens 5 Werktage vorher unter der Rufnummer 02323 / 16-2757 oder 02323 / 16-2295 mitzuteilen. Die Fortführung der Bauarbeiten kann erst nach Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg erfolgen.
 - Werden bei der Durchführung des Bauvorhabens außergewöhnliche Verfabungen des Erdraums oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sollten die Arbeiten sofort eingestellt und der Fachbereich Öffentliche Ordnung und Sport unter der Rufnummer 02323 / 16-2757 oder 02323 / 16-2295 verständigt werden.
- Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld »Teuturgia«. Ebenso liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld »CBM – RWTH« (zu wissenschaftlichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld »HER – Teuto«. Eigentümerin des Bergwerksfeldes »Teuturgia« ist die RAG AG, im Weiteren 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Erlaubnis »CBM – RWTH« ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Marktscheidwesen. Inhaberin der Bewilligung »HER-Teuto« ist die Stadtwerke Herne AG, Grenzweg 18 in 44623 Herne. Laut Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 – Bergbau und Energie) ist im Bereich des Plangebietes kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.
- Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 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).

INKRAFTTRETEN

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 16.03.2020 erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Oberbürgermeister
i.A.

Der Oberbürgermeister

IV. 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.2019.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 (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)

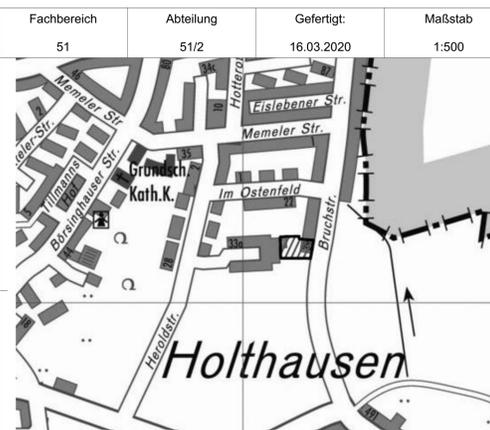
V. GUTACHTEN

Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind Bestandteil dieses Bebauungsplans:

- »Gutachten über Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur orientierenden Gefährdungsabschätzung« erstellt vom Büro geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft mbH, 06.03.2019
- »Geotechnischer Bericht - Versickerung von Niederschlagswasser«, erstellt vom Büro geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft mbH 19.03.2019
- »Bericht über ergänzende Bodenuntersuchungen (Detailuntersuchung)«, erstellt vom Büro geotec Albrecht Ingenieurgesellschaft mbH, 25.09.2019
- »Artenrechtliche Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 - Bruchstraße -«, erstellt von der Biologischen Station östliches Ruhrgebiet, 09.01.2020



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 - Bruchstraße -



VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung 1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.01.2019 und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung am 14.11.2018 durchgeführt worden.	Der Haupt- und Finanzausschuss hat am die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung den Rat der Stadt Herne am 16.03.2020 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den	Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung	Fachbereich Vermessung und Kataster	Der Oberbürgermeister i.V.	Herne, den	Herne, den
(Siegel) Städt. Vermessungs- und Katasterdirektor	Ltd. Städt. Baudirektor	Städt. Vermessungs- und Katasterdirektor	Stadtrat	(Siegel) Städt. Verwaltungsdirektor	(Siegel) Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung 1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.01.2019 und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung am 14.11.2018 durchgeführt worden.	Der Haupt- und Finanzausschuss hat am die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung den Rat der Stadt Herne am 16.03.2020 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den	Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung	Fachbereich Vermessung und Kataster	Der Oberbürgermeister i.V.	Herne, den	Herne, den
(Siegel) Städt. Vermessungs- und Katasterdirektor	Ltd. Städt. Baudirektor	Städt. Vermessungs- und Katasterdirektor	Stadtrat	(Siegel) Städt. Verwaltungsdirektor	(Siegel) Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung 1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.01.2019 und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung am 14.11.2018 durchgeführt worden.	Der Haupt- und Finanzausschuss hat am die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung den Rat der Stadt Herne am 16.03.2020 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den	Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung	Fachbereich Vermessung und Kataster	Der Oberbürgermeister i.V.	Herne, den	Herne, den
(Siegel) Städt. Vermessungs- und Katasterdirektor	Ltd. Städt. Baudirektor	Städt. Vermessungs- und Katasterdirektor	Stadtrat	(Siegel) Städt. Verwaltungsdirektor	(Siegel) Der Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung 1990.	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.01.2019 und zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan-Entwurf ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung am 14.11.2018 durchgeführt worden.	Der Haupt- und Finanzausschuss hat am die Planung als Entwurf und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit Begründung den Rat der Stadt Herne am 16.03.2020 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den	Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung	Fachbereich Vermessung und Kataster	Der Oberbürgermeister i.V.	Herne, den	Herne, den
(Siegel) Städt. Vermessungs- und Katasterdirektor	Ltd. Städt. Baudirektor	Städt. Vermessungs- und Katasterdirektor	Stadtrat	(Siegel) Städt. Verwaltungsdirektor	(Siegel) Der Oberbürgermeister