



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzung Nr. 1.1.)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (s. textl. Festsetzung Nr. 2.2)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GH Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß über NHN (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1)
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

- 5. Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB (s. textl. Festsetzung Nr. 6.1 (2) und Nr. 6.2)
Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB (s. textl. Festsetzung Nr. 6.2)
- 6. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**
FD nur Flachdächer mit maximal 7 Grad Neigung zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 7.1)
- 7. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Umgrenzung der Fläche für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. textliche Festsetzung Nr. 5)

II. KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (s. Textteil II Nr. 2)

III. BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, SIGNATUREN

- Bestandsbaum
- Entwässerung
- Laterne
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten und Nummerierung des Flurstücks laut Kataster
- Bestandsgebäude laut Kataster mit Hausnummer und faktischer Zahl der Vollgeschosse
- Vorgartenbereich (s. textl. Festsetzungen 4.2 und 7.2)

I. Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Im WA1 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.
Im WA2 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Zweiter Abschnitt BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhenfestsetzung ist das Normalhöhen Null (NHN). Oberer Bezugspunkt ist die oberste Attikakante des jeweils obersten Geschosses. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Oberlichter, Antennen, Photovoltaikanlagen) und durch Dachbegrenzung überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 1,0 m.
2.2 Abweichende Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Im WA1 und WA2 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Geländeoberfläche hinausragen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
(1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Außenwohnbereiche (u.a. Balkone, Terrassen sowie deren Überdachungen) die Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten.
(2) Tiefgaragen und deren Zufahrten, sofern die Zufahrten nicht mehr als 1,25 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
(1) Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(2) Im WA1 sind in den schraffiert gekennzeichneten Vorgartenbereichen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit der Ausnahme von Einfriedungen und Fahrradabstellanlagen unzulässig.
5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) Innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ist in Schlaf- und Kinderzimmern jeweils eine schalldämmte Lüftungseinrichtung oder vergleichbare Vorkehrung entsprechend dem Stand der Technik zu installieren, mit der auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumbelüftung sichergestellt ist.
(2) Von Absatz 1 können Abweichungen zugelassen werden, wenn aufgrund besonderer baulicher oder räumlicher Umstände ein Beurteilungspegel i.S.d. Abschnitts 3.4 der DIN 4109-1:2018-01 von 45 dB(A) unmittelbar vor mindestens einem Fenster des jeweiligen Schlaf- bzw. Kinderzimmers zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) nachweislich nicht überschritten wird.
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie Teile baulicher Anlagen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)
6.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(1) Bei der Errichtung und Änderung von Hauptgebäuden sind im WA1 und WA2 bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen je Stellplatz mindestens 0,2 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Stammhöhe, in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Bei der Berechnung ist jeweils auf einen ganzen Baum aufzurunden. Die Anforderungen der Festsetzung im Falle einer Änderung gelten nur für die Erweiterungsfäche.
(2) Innerhalb des "Pflanzbereichs A" sind mindestens vier Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Stammhöhe, anzupflanzen.
6.2 Fläche für die Erhaltung von Bäumen
Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen sind Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist Ersatz mit standortgerechten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Stammhöhe, zu pflanzen.
6.3 Teile baulicher Anlagen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
(1) Flachdächer bis zu einer Neigung von 7 Grad sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm. Dies gilt auch für Änderungen von baulichen Anlagen, wobei die Anforderungen der Festsetzung nur für die Erweiterungsfäche gelten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dächer, deren Fläche kleiner als 15 m² ist sowie Dachflächenbereiche bis zu 25 % der Dachfläche (exklusive des Attikabandes und seiner Fläche), die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht- Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.
(2) Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der durchwurzelbaren Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 40 cm. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats auf mindestens 1,0 m betragen.
(3) Im WA1 sind bei der Errichtung und Änderung von Hauptgebäuden im "Baufeld 1" an der Westfassade und im "Baufeld 2" an der Südostfassade jeweils mindestens 20 % der Außenwände (exklusive der Flächen für Fenster und Türen) mit Schling- und Kletterpflanzen oder anderen Fassadenbegrünungssystemen zu begrünen. Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken bleiben unberücksichtigt. Die Anforderungen der Festsetzung im Falle einer Änderung gelten nur für die Erweiterungsfäche.

II. Kennzeichnungen

- 1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht** (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Heracles" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Aminius Gas". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Her Hannibal 1" ist die RAG AG. Steamrocking 1 in 44623 Herne (Anm.: aktuelle Anschrift: Im Walterslo 10, 45141 Essen.). Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes "Heracles" war die TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 4 in 30625 Hannover. Inhaberin der Bewilligung "Aminius Gas" ist die Minogas GmbH, Rüttensteiner Straße 1 - 3 in 45128 Essen. Im Bereich des Plangebietes ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Darüber hinaus sind keine zukünftigen, betriebsplänzlich noch nicht zugelassenen bergbaulichen Tätigkeiten bekannt.
2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Es liegen drei Fachgutachten über Bodenuntersuchungen zur orientierenden Gefährdungsabschätzung für das Plangebiet vor. Bei den Bodenuntersuchungen wurde eine nahezu flächendeckende anthropogene Anreicherung von bis zu einer Tiefe von 2,90 m unter Geländeoberkante angetroffen. Überwiegend hält das Material der Auffüllung die Prüfwerte für den Wirkungsplad Boden-Mensch in Bezug auf die geplante Nutzung als Wohngebiet ein. Punktuale Bodenverunreinigungen können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan kennzeichnet den räumlichen Bereich, in dem die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die geplante Nutzung als Wohngebiet für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Bezug auf den Parameter Benzol(a)pyren als Leitparameter für polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) deutlich überschritten werden. Aufgrund der vorgedungenen Schadstoffbelastungen im Boden sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich, welche vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne abzustimmen sind.
3. Kampfmittel
Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Mutmaßliche Bombenblindgänger-Einschlagstellen sind bereits überprüft worden. Weitere Bombenblindgänger-Einschlagstellen sind für den Bereich der Vorhaben nicht erkannt worden. Für das geplante Vorhaben ist die Anwendung der Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in Nordrhein-Westfalen) zu beachten. Aufgrund der Feststellung im Rahmen der Luftbildauswertung und der Tatsache, dass die vorhandenen Luftbilder nicht immer den letzten Stand der Bombenangriffe darstellen und auch nicht alle Angriffe bildlich erfasst wurden, wurde aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung die Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben empfohlen. Werden bei Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen des Erdbereiches oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sollten die Arbeiten sofort eingestellt und der Fachbereich Öffentliche Ordnung unter der Rufnummer 0232316-2757 oder 0232316-2324 verständigt werden.
4. Entwässerung
Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung der Fläche im Trennsystem zu realisieren ist. Die zulässige Einzelmenge beträgt 10 l/s/ha. Maßnahmen zur Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung sind gegenüber einer Ableitung zu bevorzugen. Die Entwässerung des Grundstücks ist in unmittelbarer, enger Abstimmung mit der Stadtentwässerung Herne AG/GmbH (SEH) sowie der Unteren Wasserbehörde beim Fachbereich Umwelt und Stadtplanung der Stadt Herne zu planen und auszuführen.
5. Einsicht von nicht frei verfügbaren Normen, Regelwerken und Gutachten
Soweit dieser Bebauungsplan Bezug auf nicht frei zugängliche oder verfügbare Normen, Regelwerke, Gutachten oder Ähnliches nimmt, können diese von Jedermann bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

III. Hinweise

- 1. Artenschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Gehölzrodungen aufgrund der potenziell anzunehmenden Fledermausarten nur während der winterlichen Ruheperiode, d.h. im Zeitraum vom 15. November bis 28. Februar, zulässig sind. Sofern die Rodungsarbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen können, sind die Gehölze vor der Rodung durch einen entsprechend qualifizierten Gutachter auf eine Besiedlung durch Fledermause zu überprüfen. Vor Beginn von Rück- und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden sind diese durch einen entsprechend qualifizierten Gutachter auf bestehende Fledermausquartiere zu überprüfen. Im Fall eines Besiedlungsnachweises sind artspezifische Maßnahmen zum Schutz betroffener Einzeltiere/Populationen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Herne zu konkretisieren.
2. Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelhufe aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Herne und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Verfahren	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Herne, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Herne, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor	Der Haupt- und Personalausschuss hat am 25.11.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 09.01.2015. Herne, Ltd. Städt. Baudirektor	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung der Bezirksvertretung Eickel am 25.05.2023. Herne, Ltd. Städt. Verwaltungsdirektorin	Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.10.2017 und erneut am 26.05.2023 zugestellt. Herne, Ltd. Städt. Baudirektor	Der Haupt- und Personalausschuss hat am 03.12.2024 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Herne, Der Oberbürgermeister	Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2024 bis einschließlich zum 24.01.2025 veröffentlicht. Die örtliche Bekanntmachung i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB erfolgte am 22.12.2024. Herne, Ltd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.01.2025 der Begründung zugestimmt und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Herne, Der Oberbürgermeister	Inkrafttreten Die örtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 24.01.2025. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Herne, (Siegel) Ltd. Städt. Baudirektor
Planentwurf mit Stand vom 30.09.2024 Blatt 1 von 1 Stadtbezirk Eickel Gemarkung Wanne-Eickel Fluren 45 und 46 Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte									