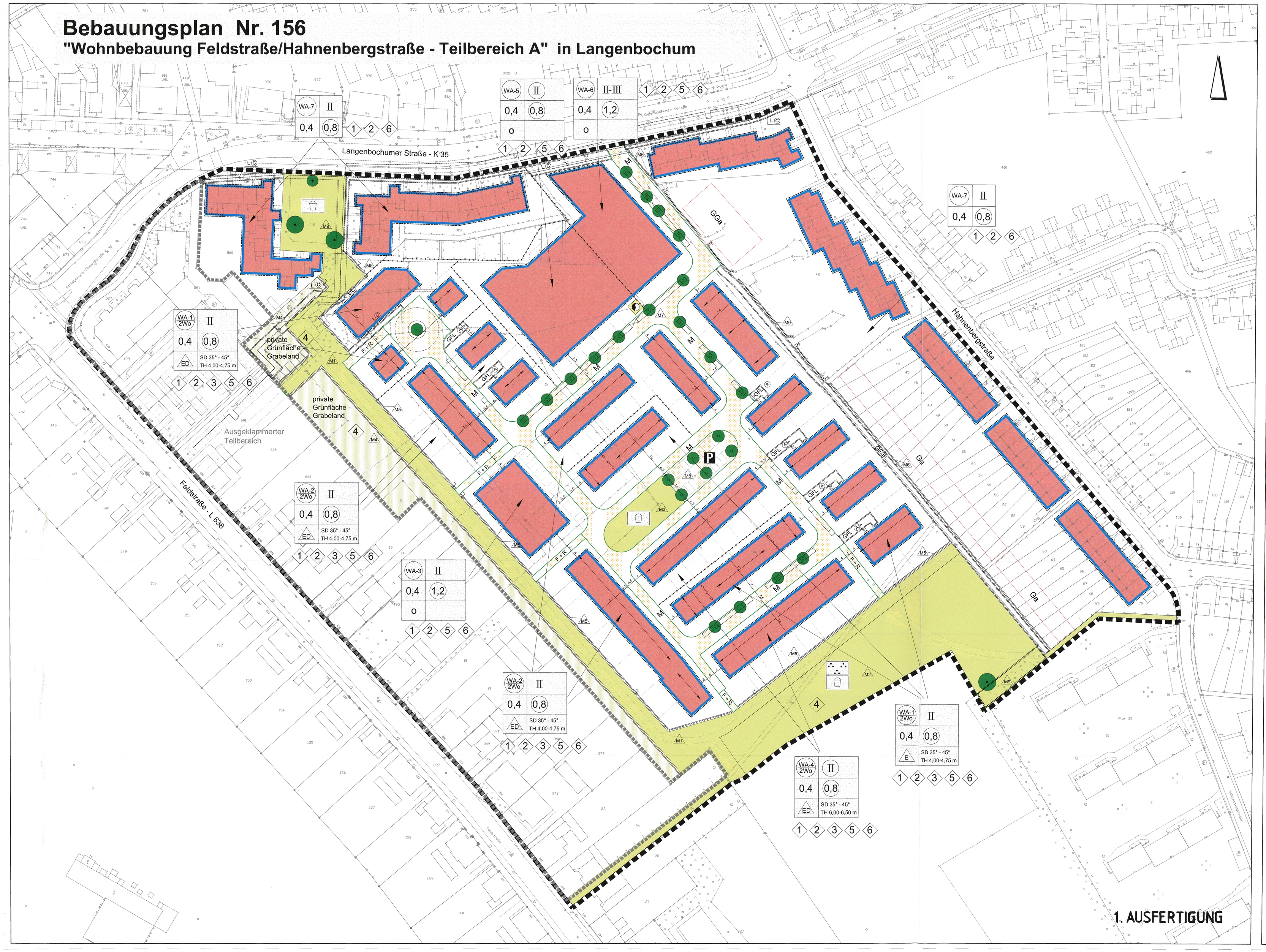
Bebauungsplan Nr. 156
"Wohnbebauung Feldstraße/Hahnenbergstraße - Teilbereich A" in Langenbochum



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen nach BauGB

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

WA-1/7 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Nutzungseinschränkung siehe textl. Festsetzung

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

0,4 — Grundflächenzahl
0,8 — Geschossflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH z.B. 6,00m — Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Planstraße. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

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

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
M — Mischverkehrsfläche
F+R — Fußweg und Radweg
P — öffentliche Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie

4. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche – Trafostation

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Spielplatz
private Grünfläche – Grabeland

8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
bei schmalen Flächen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
bei schmalen Flächen
Erhaltung von bestehenden Bäumen
Anpflanzen von Bäumen (Standorte vorgeschlagen)
z.B. M1 — Zuordnung der Pflanzmaßnahmen

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
GGa — Gemeinschaftsgaragen
Ga — Garagen
GFL A — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des ausgeklammerten Bereiches
z.B. 6 — Hinweis auf textliche Festsetzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

35°-45° — Dachneigung
SD — Satteldach
Hauptfirstrichtung
Abgrenzung der unterschiedlichen Hauptfirstrichtung

II. Erläuternde Eintragungen

1. Zum gegenwärtigen Zustand

Flur 30 — Flurnummer
z.B. 516 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude

2. Zur Planung

7,50 — Bemaßung von Abständen
vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
vorgeschlagene Wegeführung in der öffentlichen Grünfläche

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach BauGB

1. Zulässige Nutzungen in den WA-Gebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 BauNVO)

Für die WA-Gebiete wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO)

Garagen müssen in allen WA-Gebieten mindestens einen Abstand von 5m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Garagen dürfen mit ihrer Längs- und Rückseite nicht auf Straßenbegrenzungslinien errichtet werden. Sie müssen einen Abstand von 1m einhalten.
Im WA-7-Gebiet sind Stellplätze im Vorgartenbereich zur Langenbochumer Straße und zur Hahnenbergstraße ausgeschlossen.

3. Zulässige Zahl von Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA-Gebieten 1, 2, 4 und 5 sind je Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Minderung der Versiegelung in Grünflächen
Alle Wege in öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundener Decke anzulegen.
Versiegelungen in den privaten Grünflächen – Grabeland sind unzulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für den Ersatz von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche
Auf der mit der Maßnahme A1 gekennzeichneten Fläche ist Rasen (intensive Pflege, mehrmalige Mahd) bzw. Langgrasweise (extensive Pflege, zweimalige Mahd) anzulegen.
Es sind mindestens 20 hochstämmige Laubbäume (Einzelbaum, Baumgruppen, als Hain) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Artenliste A zu verwenden.

5.2 Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz
Auf der mit der Maßnahme A2 gekennzeichneten Fläche ist der Spielplatz naturnah mit Rasenflächen sowie extensiv gestalteten Aufenthaltsbereichen anzulegen.
Es sind mindestens 20 hochstämmige Laubbäume (Einzelbaum, Baumgruppen, als Hain) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Artenliste A zu verwenden. 20 % der Fläche ist mit Sträuchern (heckenartige Gehölzpflanzungen) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Artenliste C zu verwenden.

5.3 Anpflanzungen auf der zentralen Grünfläche
Auf der mit der Maßnahme A3 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume (Einzelbaum, Baumgruppen, als Hain) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Artenliste A zu verwenden.

5.4 Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche – Grabeland
Auf der mit der Maßnahme A4 gekennzeichneten Fläche sind die Gartennutzflächen mit geschnittenen Laubhecken in einer Höhe von mindestens 1,60 m mit Arten der Artenliste D einzurichten.
Obstbaumpflanzungen sind nur als Hochstamm zulässig.

5.5 Einfriedungen der Gärten
Auf der mit der Maßnahme A5 gekennzeichneten Flächen sind die Gärten in Form von Schnitthecken mit mindestens 1,60 m Höhe mit Arten der Artenliste D oder mit Anpflanzungen in Form von einreihigen, frei wachsenden Hecken mit Arten der Artenliste C einzurichten. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten.

5.6 Einfriedungen der Gärten Hahnenbergstraße
Auf der mit der Maßnahme A6 gekennzeichneten Flächen sind die Gärten entweder in Form von Schnitthecken mit Arten der Artenliste D oder als Stahlmattenzaun/Holzlamellenzaun mit integrierter Pflanzung in einer Höhe von mindestens 1,60 m einzufrieden. Die Hecken/Zäune können im Bereich von Zufahrten unterbrochen werden und sind dauerhaft zu erhalten.

5.7 Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum
Auf der mit der Maßnahme A7 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 hochstämmigen Laubbäume (Klein- bis mittelkronige Bäume) in je einer mindestens 6 m² großen Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Artenliste B zu verwenden.

5.8 Anpflanzungen von Bäumen in öffentlichen Stellplatzflächen
Auf der mit der Maßnahme A8 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 6 Bäume in je einer mindestens 6 m² großen Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Artenliste B zu verwenden.

5.9 Erhaltung von Anpflanzungen
Die der mit der Maßnahme A9 gekennzeichneten Flächen, Einzelbäume, Strauchpflanzungen und Hecken sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Der Schutz bezieht sich bei den Bäumen auf den Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufbereich). Für entfernte Bäume, den Verlust von Strauchpflanzungen oder Hecken sind gleichartige Nachpflanzungen in ihrer Ausführung wie unter 5.6 genannt, vorzunehmen. Es sind Arten der Artenliste A, C und D zu verwenden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Die mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger Hahnenbergstraße zu belasten.

Die mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

7. Passive Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neu- und Umbauten entlang der Langenbochumer Straße, gekennzeichnet mit dem Planzeichen ——, ist die Anordnung von straßenzugewandten Balkonen/Freisitzen ausgeschlossen. In straßenzugewandten Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen entsprechend der DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 einzubauen, sowell eine Lüftung der Schlafräume nicht durch andere Maßnahmen erreicht werden kann.

B. Gestaltungsvorschriften nach BauO NW

1. Gestaltung der baulichen Anlagen in den WA-Gebieten 1 bis 6
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NW)

1.1 Fassadengestaltung bei aneinander gebauten Gebäuden
Bei aneinander gebauten Gebäuden sind die Fassaden mit roten / rotbraunen Klinkern zu verblenden. Innerhalb der Fassade können auch Anteile von Putzflächen oder Holzverkleidungen zugelassen werden. Ausnahmsweise ist auch eine andere Gestaltung zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass die Gestaltung der aneinander gebauten Gebäude der eines Einzelhauses entspricht.

1.2 Dachneigung und Dacheindeckung bei aneinander gebauten Gebäuden
Für aneinander gebaute Gebäude wird eine Dachneigung von 45° festgesetzt. Ausnahmsweise ist auch eine Dachneigung von 35° bis 45° zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass alle aneinander gebauten Gebäude eine einheitliche Dachneigung erhalten.
Für die Dacheindeckung bei aneinander gebauten Gebäuden sind schwarze oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Eine Ausnahme ist zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass alle aneinander gebauten Gebäude eine einheitliche Dacheindeckung erhalten.

1.3 Traufhöhen von aneinander gebauten Gebäude
Aneinander gebaute Gebäude in den WA-Gebieten 1 und 2 sind mit einer Traufhöhe von 4,00 m zu errichten. Ausnahmsweise ist auch eine Traufhöhe von max. 4,75 m zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass alle aneinander gebauten Gebäude eine einheitliche Traufhöhe erhalten.
Aneinander gebaute Gebäude im WA-Gebieten 4 sind mit einer Traufhöhe von 6,00 m zu errichten. Ausnahmsweise ist auch eine Traufhöhe von max. 6,50 m zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass alle aneinander gebauten Gebäude eine einheitliche Traufhöhe erhalten.

1.4 Dachgauben
Dachgauben sind nur zulässig, wenn
– der Mindestabstand zum seitlichen Dachrand 1,25 m beträgt,
– der Mindestabstand zum unteren Dachrand 0,50 m beträgt und
– die Breite von Blindgauben nicht mehr als 0,75 m beträgt.
Dachgauben oder ähnliche Dachaufbauten in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

1.5 Abfallbehälter
Abfallbehälter sind in Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden unterzubringen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen / Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW)

2.1 Gärten
Gartenbereiche, die an öffentliche Erschließungsflächen angrenzen, (Vorgärten sowie seitliche und rückwärtige Gartenvorbereiche) sind gärtnerisch zu gestalten. Zur Befestigung sämtlicher privater Verkehrsflächen wie Stellplätze, Garagenein/ausfahrten und Eingangsbereiche sind genutzfähig verarbeitete Materialien wie Beton und Asphalt unzulässig. Terrassen sind hiervon ausgenommen.

2.2 Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen
Einfriedungen der Vorgärten sind als Heckenpflanzung oder als Stahlmattenzaun mit integrierter Pflanzung bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Einfriedungen entlang der Gartenvorbereiche sind als Heckenpflanzung oder als Stahlmattenzaun mit integrierter Pflanzung bis zu einer Höhe von 1,60 m auszuführen.

2.3 Einfriedungen, die an öffentliche Grünflächen angrenzen
Einfriedungen der Gärten und Grabeländflächen sind als Hecke oder als Stahlmattenzaun mit integrierter Pflanzung bis zu einer Höhe von 1,60 m auszuführen.

III. Hinweise

1. Externe Kompensationsmaßnahme

Der Eingriff kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Dem Vorhaben wird eine 37.866 m² große Ackerfläche (Gemarkung Herten, Flur 128, Flurstücke 652, 680, 681, 682, 683, 684, 685, Flur 129, Flurstück 302) mit dem Entwicklungsziel "Wald" zugeordnet. Die Maßnahme ist im Zuge des Endausbaus der Erschließung, spätestens jedoch ein Jahr nach deren Fertigstellung umzusetzen.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herten und dem Landwirtschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archaologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

3. Kampfmittel

Die Durchführung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere bei gef. erforderlichen Ramm-/ und Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung / Gründung. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel besteht, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Herten, Fachbereich 3 zu verständigen.

4. Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Verfahrensnachweis

Der Rat der Stadt Herten hat am 28.09.2005 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, aufzustellen.

Herten, den 04.10.2005

Für die richtige Darstellung des gegenwärtigen Zustandes

Herten, den 4.4.5.2006

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Herten, den 19.05.2006

Der Rat der Stadt Herten hat am 21.06.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes, einschließlich seiner Begründung, beschlossen.

Herten, den 28.06.2006

Dieser Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung hat nach § 3 Abs. 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2006 bis 08.09.2006 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Herten, den 13.09.2006

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 07.02.2007 diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Herten, den 15.02.2007

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 08.03.2007 amtlich bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich geworden.

Herten, den 12.03.2007

Rechtsgrundlagen

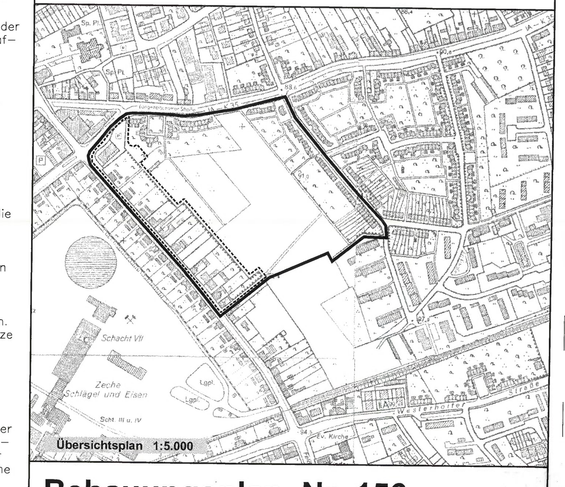
Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141), i. d. derzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), i. d. derzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung BauO NW) vom 01.03.2002 (GV NW S. 256)

STADT HERTEN
STADTENTWICKLUNG / WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
Stadt Herten



Übersichtsplan 1:5.000

Bebauungsplan Nr. 156
"Wohnbebauung Feldstraße/Hahnenbergstraße - Teilbereich A" in Langenbochum

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung im Sinne des § 9, Abs. 8 BauGB beigefügt.

Maßstab: 1 : 500
Datum: Januar 2007

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/957114-0