

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB ir

In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude sowie die weiteren unter

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Laden, Schank- und Speise-

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Gartenbaubetreibe und

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sind zudem die Ausnahmen na § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende

Der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endve braucher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ausgeschlossen. Die Abgrenzung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der

- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ-
- Tierfutter f
 ür Haustiere (Hund, Katze, Nagetiere, Kanarienvögel) (innerhalb von WZ
- Heimtextilien, Bettwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0 und 47.53.0) Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)

- Handhabbare Musikinstrumente (noch im Instrumentenkoffer zu Fuß transportierba
 - Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ 47.78.3) Sportartikel und Sportkleingeräte (entsprechend aus WZ 47.62.2) Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0) Parfümerie und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

 Kinderwagen, Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden, Kindersitze • Elektrohaushaltsgroßgeräte (Herde / Backöfen, Ceran-Kochfelder, Kühlschränke /

Die Hertener Sortimentsliste kann zu den allgemeinen Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Herten, Kurt-Schumacher Straße 2, 45699 Herten eingesehen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind folgende Nutzungen zulässig:

 Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche

Ausnahmsweise zulässig sind

 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind

fläche einhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Vergnügungsstätten, Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung / Maximale Trauf- und Firsthöhe

In den WA 1 bis WA 5 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten und dem mit GEe gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Traufhöhen und Gesamthöhen als Höchstmaß festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäude- und Traufhöhen ist die Gradiente der fertig ausgebauten öffentlichen / privaten Verkehrsfläche. Gemesse wird von der jeweiligen Mitte der Fassade ausgehend im rechten Winkel zu der Hausfassade zugewandten Straßengradiente.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante de Dachhaut. Ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss (mit Pult- oder Flachdac oder auch als nur zu einer Seite zurückversetztes Geschoss ausgebildet, ist die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des obersten Geschosses als nicht Staffelgeschoss. Die Gebäudehöhe wird definiert als Schnif punkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut des obersten Geschosses.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 müssen Staffelgeschosse auf allen Gebäudeseiten einen Rücksprung von mindestens 1.50 m gegenüber der Hauptfassade einhalten.

Sind Flachdächer vorgesehen, darf die Oberkante der Attika max. 0,50 m über der festgesetzten Traufe liegen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Überschreitung vom (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den WA 1 bis WA 5 und GEe Gebieten sind Garagen, Carports (überdachte

Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

und in den GA Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. In den allgemeinen

Carports müssen mindestens einen Abstand von 5 m zur erschließenden Verkehrs-

Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grund-

stücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist. Es ist nur eine bauliche Neben-

anlage (Garten-/Gerätehaus) pro Grundstück zulässig. Freistehende Neben-

anlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

sind nicht zulässig. Nebenanlagen in privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte

6. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die von der Erschließungs straße rückwärtigen Baugrenzen um maximal 3 m überschritten werden, soweit Kurt-Schumacher Straße 2, 45699 Herten im Bereich Stadtplanung zu den landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

5. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen Dennoch kann aber aufgrund des heutigen Informationsstandes nicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Vor Antragstellung sollte sich der Bauherr oder Antragsteller mit dem
- Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich
- Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8801 oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbunger

für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Schematische Schnittzeichnung (Illustration)

(Die Definition der Bezugspunkte der Trauf- und Gebäudehöhen dient der Illustration und ist keine Festsetzung)

Gelände darf nicht verändert werden (§§15 und 16 DSchG).

Die mit dem Symbol A gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und

Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger und der Anlieger zu belasten. Die mit dem Symbol B gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die mit dem Symbol C gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger und der Allgemeinheit zu belasten.

Die Punkte **D** bis **E** kennzeichnen jeweils die Ausgangs- und Endpunkte von einer Wegeverbindung. Die Wegeverbindung ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist, soweit sie außerhalb von Gebäuden liegen, ständig, soweit sie innerhalb von Gebäuden liegen, innerhalb der üblichen Geschäftszeiten zu gewährleisten.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden erforderlich, die in den Lärmpegelbereichen III bis V liegen. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe Lärmpegelbereiche, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Lärmpegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel Tags	Bau-Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume* u. ä.
		Erf. R´w,res des Außenbauteiles in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Im gesamten Planungsgebiet sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Die exakte Lage der Lärmpegelbereiche ist der Lärmkarte auf der Planurkunde zu entnehmen.

In der gekennzeichneten Fläche in der Planzeichnung und in der Lärmschutzkarte ist ein Lärmschutzhindernis mit den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen zu errichten. Das Luft-Schalldämm-Maß des Hindernisses (Dämmung beim Durchgang des Schalls durch das Hindernis) muss mindestens 25 dB betragen. Das Lärmschutzhindernis muss bahnseitig hochabsorbierend ausgeführt werden.

Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der BauO NW

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

Dachaufbauten / Dachgauben Dachaufbauten / Dachgauben sind zulässig, wenn der Mindestabstand zur

unteren Dachrand 0,50 m beträgt und die Breite der Gaube die Hälfte der Trauflänge nicht überschreitet. Dachgauben oder -aufbauten sind bei Pultdächern und in zweiter Reihe nicht zulässig.

Außenseite der giebelseitigen Außenwand 1,25 m beträgt, der Mindestabstand zu

Dachneigung / Dachform bei Doppelhäusern Für Doppelhäuser gilt, dass Doppelhäuser mit Satteldächern eine Dachneigung vor 40 Grad und mit Pultdächern von 13 Grad aufweisen müssen. Ausnahmsweise sind auch andere Dachneigungen und Dachformen zulässig, wenn durch die

Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass die Doppelhäuser eine einheitliche

Fassadengestaltung und Dacheindeckung bei Doppelhäusern

der Doppelhäuser der eines Einzelhauses entspricht.

Dachneigung und Dachform erhalten.

Bei Doppelhäusern sind die Fassaden mit weißem Reibeputz zu verputzen. Innerhalb der Fassade können auch Anteile von Klinker oder Holzverkleidung zugelassen werden. Ausnahmsweise ist auch eine andere Gestaltung zulässig, Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt wird, dass die Gestaltung PlanZV. Die Planunterlage gibt den Stand des Liegenschaftskatasters vom

Gestaltung der unbebauten Flächen / Einfriedungen

Zur Befestigung sämtlicher privater Verkehrsflächen, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche sind ganzflächige Materialien wie Beton und Asphalt unzulässig. Die als private Grünfläche G festgesetzte Fläche ist gärtnerisch zu gestalten. Eine Versiegelung der Fläche ist nicht zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken bis zu einer Hohe von 1,00 m auszuführen. Einfriedungen an öffentlichen und privaten Grünflächen sind als lebende Hecken oder als Stahlmattenzaun mit integrierter Pflanzung bis zu einer Höhe von 1,80 m auszuführen.

Hinweise für den gesamten Planbereich

allgemeinen Öffnungszeiten einsehbar.

die weitere Vorgehensweise verständigen.

- Alle in diesem Bebauungsplan genannten DIN Normen sind bei der Stadt Herter
- Für das Behauungsplangebiet wurde eine Kampfmittelräumung durchgeführt.

Ordungsamt der Stadt Herten, Kurt-Schumacher Straße 2, 45699 Herten über

- vollständig ausgeschlossen werden, dass sich noch Kampfmittel im Erdreich
- Wohngebieten WA 1 und WA 5 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0.9 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Garagen und
 - in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten de betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind

STADT HERTEN HERTEN

jeweils in den derzeit gültigen Fassungen.

(LG) vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. 2000 S. 568),

(BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516),

RECHTSGRUNDLAGEN:

(GV. NRW. 2000 S. 256),

1994 (GV. NW. 1994 S. 666).

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBI. I S. 2542),

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 502),

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25. Juni 1995

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58),

VERFAHRENSNACHWEIS:

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Herten, den 15.10.2009

Herten, den 14.11.2013

Bebauungsplan in Kraft getreten.

Herten, den 14.11.2013

Ortsübliche Bekanntmachung

Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 08.11.2011

Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 27.11.2012

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss

vom 02.10.2013 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.10.2013 im Amtsblatt

der Stadt Herten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der

am 24.09.2008

am 10.10.2008

am 18.01.2013

vom 28.01.2013

bis 28.02.2013

am 02.10.2013

am 11.10.2013

Öff. best. Vermessungsingenieur

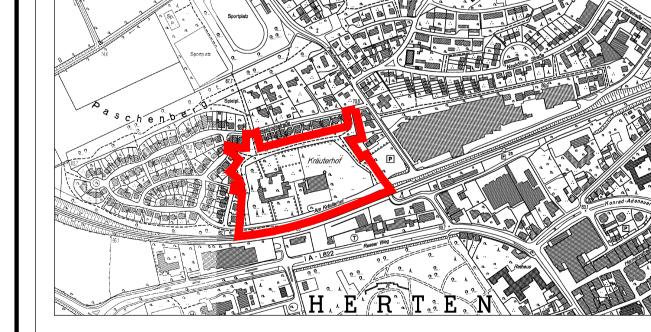
gez. U. Paetzel

L. S. gez. U. Paetzel

Bürgermeister

L. S. gez. Golaschewski

Fachbereich 2.1 Planen, Bauen und Umwelt



BEBAUUNGSPLAN NR. 137

"Herten, Paschenberg Südhang"

3. Änderung: "Wohnbebauung am Kräuterhof"

Teilbereich A

EDV - Code 06-gis / 06-Planung / 01-Bebauungspläne / 137 3. Änderung / 01-Verfahrensstände / 4-Satzungsbeschluss / 137 CAD