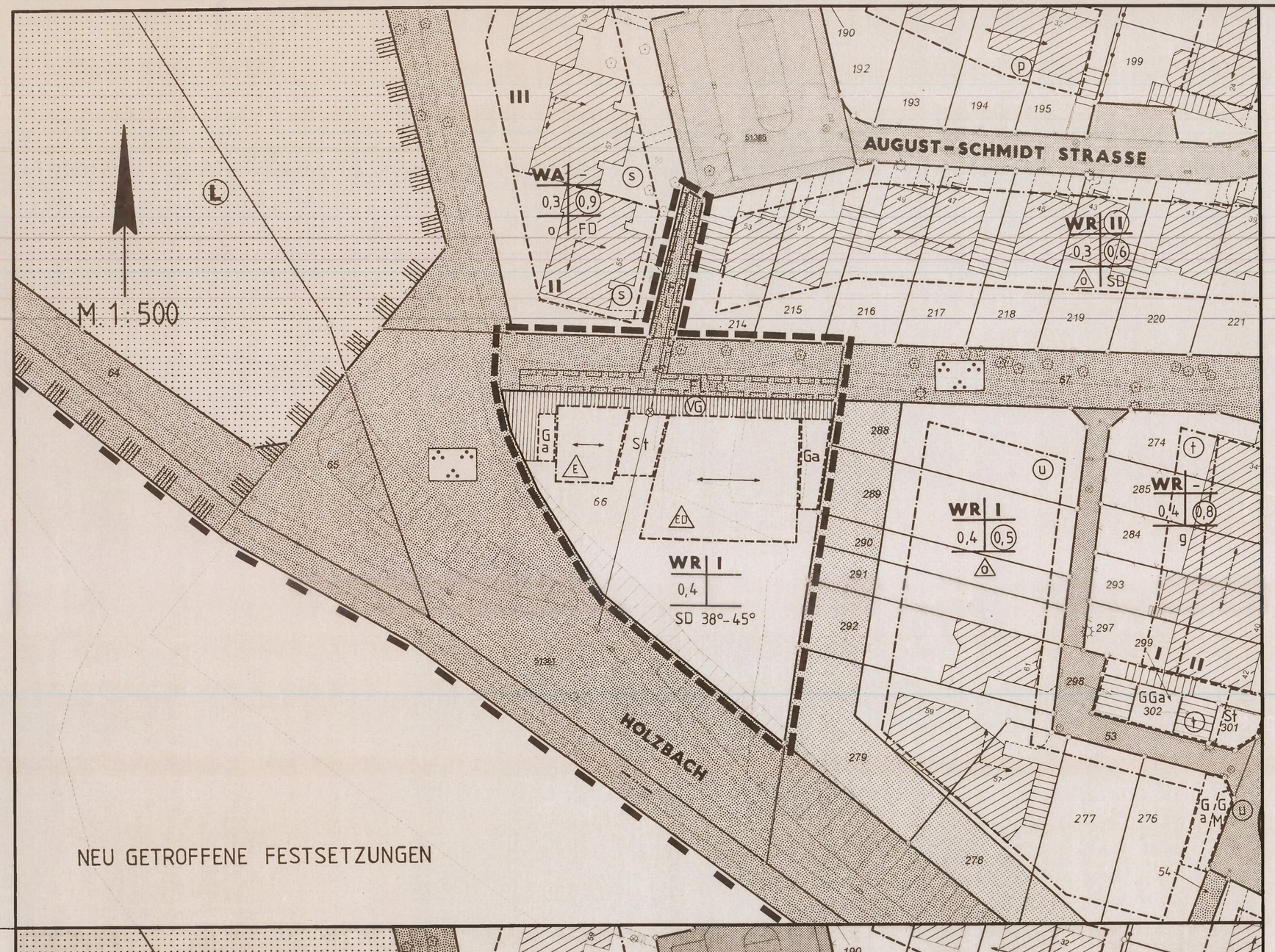
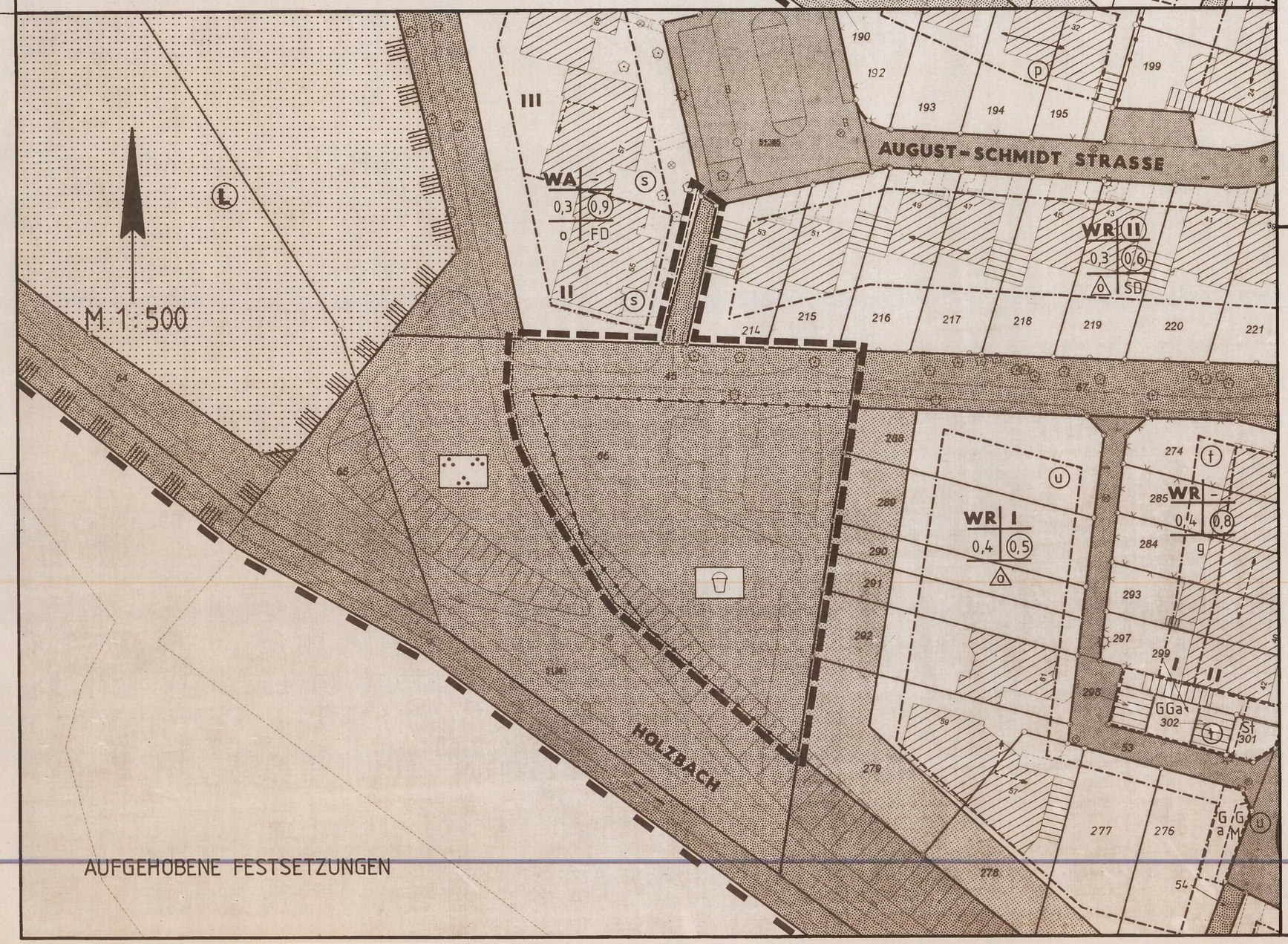


NEU GETROFFENE FESTSETZUNGEN



AUFGEHOBENE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENRKLÄRUNG

Festsetzungen

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

WR — Reines Wohngebiet

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

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

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

E — nur Einzelhäuser zulässig

E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Grünflächen und von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 10 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Parkanlage

VG — Vorgartenbereich (siehe textl. Festsetzung 2.2)

5. Sonstige Planzeichen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

FL — Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des geplanten WR
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 u. 5 BauONW)

SD 38°-45° — Satteldach, Dachneigung 38° - 45°
(siehe Gestaltungsvorschrift Nr. 1.1)

Hauptfirstrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Festsetzungen nach BauGB

1. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im westlichen Bereich des WR ist die Errichtung eines Einzelhauses mit ausschließlich einer Wohneinheit zulässig.
Im östlichen Bereich des WR sind bei der Errichtung eines Einzelhauses zwei Wohneinheiten zulässig. Bei der Errichtung eines Doppelhauses ist eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

2.1 In dem reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig.

2.2 Auf den Baugrundstücken sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO
- im Vorgartenbereich und
- auf einem 3,0 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksbereich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (zur Holzbachaue)

unzulässig.

3. Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Pflanzstreifen mit Bäumen in der öffentlichen Grünfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

4. Pflanzung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf jedem Grundstück ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen (bei Einzelhausbebauung im östlichen Bereich zwei Bäume).
Mindestqualitätsmerkmal: 2 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm
Artenliste (Empfehlung):
Hainbuche (Carpinus betulus) — Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium) — Eberesche (Sorbus aucuparia)

5. Niederschlagswasserbehandlung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf Dach- und Befestigungsflächen ankommende Oberflächenwasser ist, wenn keine wasserrechtlichen Vorschriften entgegen stehen, in geeigneten Anlagen auf den Grundstücken zu versickern oder in das unmittelbar südlich angrenzende Gewässer Holzbach einzuleiten.

Eine Rückhaltung durch Einleitung in ausreichend dimensionierte naturnah gestaltete Regenwasserteiche auf den Grundstücken ist ebenfalls möglich. Zu Zwecken der häuslichen Brauchwassernutzung kann Dachflächenwasser in Zisternen aufgefangen werden.

B Gestaltungsvorschriften nach BauONW

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§86 Abs. Nr. 1 BauONW)

1.1 Dachneigung und Dacheindeckung bei Doppelhausbebauung
Die Errichtung eines Doppelhauses ist mit einer Dachneigung von 38° und mit einer roten / rotbraunen Dacheindeckung auszuführen. Ausnahmsweise ist auch eine andere Dachneigung (bis 45°) und Dacheindeckung zulässig, wenn gestalterische Belange nicht entgegenstehen und durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt wird, dass die Gestaltwirkung des Doppelhauses der eines Einzelhauses gleichgesetzt werden kann.

1.2 Fassadengestaltung bei Doppelhausbebauung
Bei der Errichtung eines Doppelhauses ist die Fassade des Hauptgebäudes mit hellem Putz oder rotem / rotbraunem Klinker auszuführen. Ausnahmsweise ist auch eine andere Gestaltung zulässig, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt wird, dass die Gestaltwirkung des Doppelhauses der eines Einzelhauses gleichgesetzt werden kann.

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

Die nicht gärtnerisch genutzten unbebauten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszuführen.

3. Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr.5 BauONW)

Einfriedungen sind zu öffentlichen Flächen nur als Laubhecke zulässig.
Artenliste (Empfehlung):
Hainbuche (Carpinus betulus)
Buche (Fagus sylvaticus)
Weißdorn (Crataegus spec.)

Ausnahmsweise zulässig sind auch:
- im Vorgartenbereich: massive Einfriedungen (Zäune, Mauern) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m , wenn die Einfriedungen mind. 1,0 m von der öffentlichen Fläche abgesetzt sind und der vorgelagerte Grundstücksstreifen begrünt wird.
- an der südwestlichen Grundstücksgrenze (zur Holzbachaue): Einfriedungen aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 2,0 m, wenn die Einfriedungen mind. 1,0 m von der öffentlichen Fläche abgesetzt sind und auf der vorgelagerten Fläche eine Laubhecke (Artenliste s.o.) gepflanzt wird.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt Herten hat am 30.03.04 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Herten, 14.04.04 — Bürgermeister

Für die richtige Darstellung des Inhalts in geometrischer Hinsicht des gegenwärtigen Zustandes.
Herten, 05.04.04 — Stadt. Obervermessungsrat

Für den Entwurf des Bebauungsplans
Herten, 07.04.04 — Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Herten hat am 31.03.04 nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der beigefügten Begründung beschlossen.
Herten, 14.04.04 — Bürgermeister

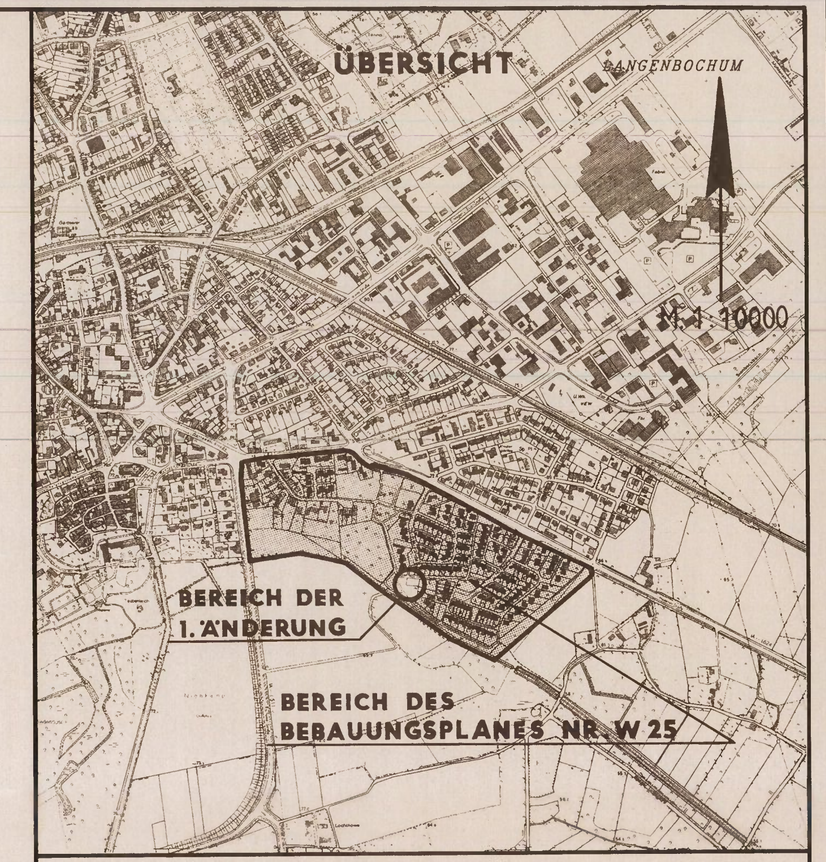
Die Entwurfsunterlagen haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.04 bis einschl. 19.05.04 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Herten, 26.05.04 — Bürgermeister

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 30.06.04 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herten, 06.07.04 — Bürgermeister

~~Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom ... Az: ... genehmigt worden.~~

~~Münster,~~ ~~Bezirksregierung Münster~~

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.07.04 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich geworden.
Herten, 15.07.04 — Bürgermeister



RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch – BauGB -
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Baunutzungsverordnung - BauNVO -
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -
(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – BauO NW -
(Landesbauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NW. S. 439 / SGV. NW. 2129)

STADT HERTEN
STADTENTWICKLUNG / STADTPLANUNG

Technologie und Lebensqualität
STADT HERTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. W 25

„ HERTEN - WESTERHOLT ,
HOF ELLINGHAUS "

1. ÄNDERUNG

„ ERGÄNZENDE WOHNBEBAUUNG
SÜDLICH AUGUST - SCHMIDT STRASSE "

1. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung im Sinne des §9 Abs. 8 i.V. mit § 2 Abs. 4 BauGB beigefügt.

DATUM	GEÄNDERT	MASS-STAB
MÄRZ 2004		1: 500
ABTEILUNG		BLATT
STEP 2		