

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen nach BauGB

1. Art der baulichen Nutzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Einschränkungen der zulässigen Art der Nutzung (siehe Textliche Festsetzung)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z. B. TH 7,5 m Traufhöhe
z. B. GH 9,5 m Gesamthöhe

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

g geschlossene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Anzupflanzender Baum
Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche und Lärmschutzzonen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Hauptfirstrichtung (gilt nicht für Flachdächer)
FD Flachdach
PD Pultdach
SD Satteldach
ZD Zeltdach
z. B. 10°-15° Dachneigung

8. Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)

VG Vorgartenfläche

II. Kennzeichnung

1. Bergbauliche Einwirkungen
Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen

III. Erläuternde Eintragungen

1. Zum gegenwärtigen Zustand

Flur 11
Flurnummer
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
z. B. 189
Gebäude mit Hausnummer

Textliche Festsetzungen

Teil I:

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
Ausschluss von Nutzungsarten im Allgemeinen Wohngebiet WA
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie die weiteren unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind zudem die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Maximale Trauf- und Firsthöhen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Traufhöhen und Gesamthöhen als Höchstmaß festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

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

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss (mit Pult- oder Flachdach) 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 Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut des obersten Geschosses.

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

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

Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die von der Erschließungsstraße rückwärtigen Baugrenzen um maximal 3 m überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im WA sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist. Es ist nur eine bauliche Nebenanlage (Garten- / Gerätehaus) pro Grundstück zulässig. Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche sind nicht zulässig.

5. Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit aneinandergelagerten Hauseinheiten sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude bzw. Hauseinheit zulässig.

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm der südlichen gelegenen Bahntrasse sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden erforderlich. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind im gesamten Plangebiet in Schlaf- und Kinderzimmern, schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen, Rolladenkästen und anderen Fassadenteilen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen. Sofern nicht durch Grundrisanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die folgenden Anforderungen der DIN 4109: 2018-01 - Schallschutz im Hochbau erfüllen (siehe Lärmpegelbereich, der im Bebauungsplan eingezeichnet ist).

| Lärmpegelbereiche | Bau-Schalldämm-Maße für | |
|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. | Büro Räume u. ä. |
| V | 45 | 40 |
| VI | 50 | 45 |

Tabelle: Lärmpegelbereich mit Festsetzungen für passiven Schallschutz

Quelle DIN 4109: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise" Die genannten DIN-Normblätter können bei der Stadt Herten, Kurt-Schumacher-Straße 2, 45699 Herten im Bereich Stadtplanung zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Teil II:

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 Außenseite der giebelseitigen Außenwand 1,25 m beträgt, der Mindestabstand zum unteren Dachrand 0,50 m beträgt und die Breite der Gaube die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreitet. Dachgauben oder -aufbauten sind bei Pultdächern und in zweiter Reihe nicht zulässig.

Dachneigung / Dachform bei aneinandergelagerten Häusern

Für aneinandergelagerte Häuser gilt, dass aneinandergelagerte Häuser mit Satteldächern eine Dachneigung von 40 Grad und mit Pultdächern von 13 Grad aufweisen müssen. Ausnahme ist auch andere Dachneigungen und Dachformen zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass die Häuser eine einheitliche Dachneigung und Dachform erhalten.

Fassadengestaltung und Dacheindeckung bei aneinandergelagerten Häusern

Bei aneinandergelagerten Häusern sind die Fassaden mit weißem Reibputz zu verputzen. Innerhalb der Fassade können auch Anteile von Klinker oder Holzverkleidung zugelassen werden. Ausnahme ist auch eine andere Gestaltung zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt wird, dass die Gestaltung der aneinandergelagerten Häuser der eines Einzelhauses entspricht.

Gestaltung der unbebauten Flächen / Einfriedungen

Zur Befestigung sämtlicher privater Verkehrsflächen, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche sind ganzzahlige Materialien wie Beton und Asphalt unzulässig. Einfriedungen entlang der VG Flächen sind als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken oder als Stahlmattenzaun mit integrierter Pflanzung bis zu einer Höhe von 1,80 m auszuführen.

Teil III:

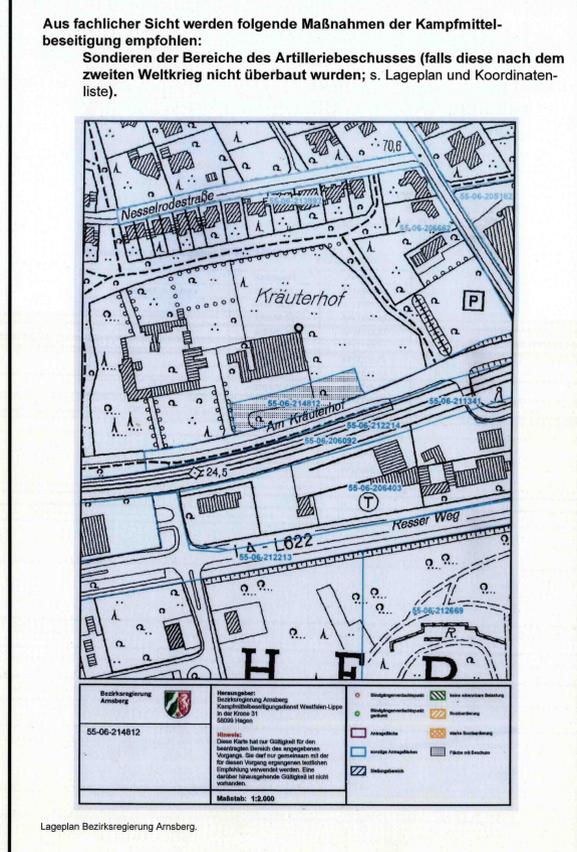
Hinweise für den gesamten Planbereich

1. DIN-Normen

Alle in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normen sind bei der Stadt Herten, Kurt-Schumacher Straße 2, 45699 Herten im Bereich Stadtplanung zu den allgemeinen Öffnungszeiten einsehbar.

2. Kampfmittel

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Dennoch kann aufgrund des heutigen Informationsstandes nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich noch Kampfmittel im Erdreich befinden. Vor Antragstellung sollte sich der Bauherr oder Antragsteller mit dem Ordnungsamt der Stadt Herten, Kurt-Schumacher-Straße 2, 45699 Herten über die weitere Vorgehensweise verständigen.



3. Bodendenkmale

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

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 Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

4. Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

5. Maßnahmen zur Abwehr von Bodenfeuchtigkeit

Bei unterkellerten Gebäuden ist aufgrund des zeitweilig zu erwartenden Stauwasserandrangs eine Abdichtung gegen aufstauendes Sickerwasser gemäß DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 9 erforderlich.

Schematische Schnittzeichnung (Illustration)

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

VERFAHRENSNACHWEIS:

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung am 05.07.2017 am 14.07.2017

Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 19.07.2018

Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung Öffentliche Auslegung am 28.11.2018 am 08.03.2018 vom 18.03.2019 bis 23.04.2019

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung am 10.07.2019 am 19.07.2019

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 10.07.2019 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit notwendigen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Herten, den 11.07.2019

STADT HERTEN
Bürgermeister

Herten, den 07.08.2019

STADT HERTEN
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 256),
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25. Juni 1995 (GV. NW. 1995 S. 926),
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG) vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. 2000 S. 568),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666),
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

STADT HERTEN

Planen, Bauen und Umwelt

BEBAUUNGSPLAN NR. 137

**"Paschenberg Südhang",
4. Änderung: Bereich nördlich der Straße
"Am Kräuterhof"**

1. AUSFERTIGUNG

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

Gezeichnet: Lohenkamp Datum: 18.09.2018 Maßstab: 1 : 500