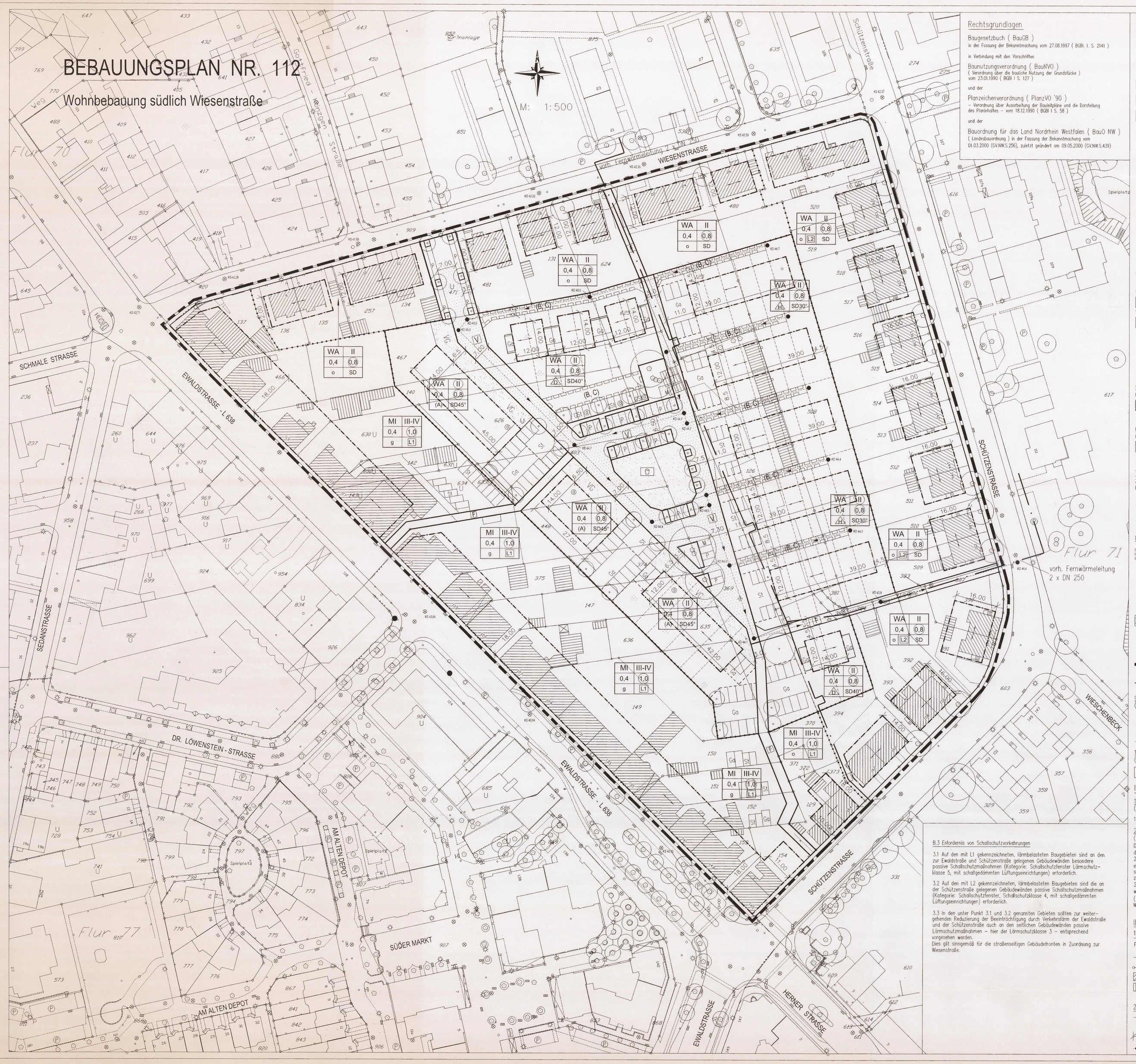
BEBAUUNGSPLAN NR. 112

Wohnbebauung südlich Wiesenstraße

M: 1:500



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)

in Verbindung mit den Vorschriften

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)
vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127)

und der

Planzeichenverordnung (PlanzVO '90)
– Verordnung über Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

und der

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)

B.3 Erfordernis von Schallschutzvorkehrungen

3.1 Auf den mit L1 gekennzeichneten, lärmbelasteten Baugebieten sind an den zur Ewaldstraße und Schützenstraße gelegenen Gebäudewänden besondere passive Schallschutzmaßnahmen (Kategorie: Schallschutzfenster Lärmschutzklasse 5, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) erforderlich.

3.2 Auf den mit L2 gekennzeichneten, lärmbelasteten Baugebieten sind die an der Schützenstraße gelegenen Gebäudewänden passive Schallschutzmaßnahmen (Kategorie: Schallschutzfenster, Schallschutzklasse 4, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) erforderlich.

3.3 In den unter Punkt 3.1 und 3.2 genannten Gebieten sollten zur weitergehenden Reduzierung der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm der Ewaldstraße und der Schützenstraße auch an den seitlichen Gebäudewänden passive Lärmschutzmaßnahmen – hier der Lärmschutzklasse 3 – entsprechend vorgenehmen werden.
Dies gilt sinngemäß für die straßenseitigen Gebäudefronten in Zuordnung zur Wiesenstraße.

Planzeichen nach PlanzV 90

I. Festsetzungen nach BauGB

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe Textfestsetzung Nr. 1.1)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe Textfestsetzung Nr. 1.2)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (siehe Textfestsetzung Nr. 2)

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

- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)
- III - IV – Zahl der Vollgeschosse als Mindest – und Höchstmaß (Beispiel)
- (II) – Zahl der Vollgeschosse als zwingend
- 0,4 – Grundflächenzahl (Beispiel)
- 0,8 – Geschoßflächenzahl (Beispiel)

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

- o – nur Doppelhäuser zulässig
- ED – nur Hausgruppen zulässig
- (A) – Hauszeilen
- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- ——— – Baugrenze (siehe Textfestsetzung Nr. A 4)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- F – Fußweg und Radweg
- P – Öffentliche Parkfläche
- M – Müllstandort
- 42.44,40 – Kanaldeckelhöhe über N.N., vorgegebene Höhe über Straßenniveau (siehe Textfestsetzung Nr. B 1.4)

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

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Umformerstation

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

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (siehe Textfestsetzungen Nr. A 7.1)
- Erhaltung von bestehenden Bäumen (siehe Textfestsetzung Nr. A 7.4)

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (siehe Textfestsetzung Nr. A 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- St – Stellplätze
- Ga – Garagen
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- G – Zuordnung von Gemeinschaftsstellplätzen im Baugebiet
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- (B) – zugunsten der Versorgungsträger
- (C) – zugunsten der Anlieger der im Umfeld vorhandenen Grundstücke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

- SD – Satteldach
- SD40° – Satteldach mit Dachneigung (Beispiel) (siehe Textfestsetzung Nr. B 1)
- Hauptfirstrichtung

10. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW)

- VG – Vorgartenfläche (siehe Textfestsetzung Nr. B 2)

II. Kennzeichnungen

1. Abbaugebiet des Bergbaus
(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

1. Unter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht der Bergbau um

2. Durch Verkehrslärm belastete Gebiete
(vgl. Textliche Festsetzungen Nr. B 3.)
Die Baugebiete entlang der Hauptverkehrsstraßenzüge Ewaldstraße (L 638) und der Schützenstraße sind aufgrund der Verkehrsemission vorbelastet.
2.1. Für die mit L1 gekennzeichneten Baugebiete entlang der Ewaldstraße, einschließlich Einmündungsbereich Schützenstraße, sind besondere Schallschutzvorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) für die den Hauptverkehrsstraßen zugewandten Wohn- und Aufenthaltsräumen erforderlich.
2.2. Für die mit L2 gekennzeichneten Baugebiete entlang der Schützenstraße werden bei Neubau- und Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) für die den Hauptverkehrsstraßen zugewandten Wohn- und Aufenthaltsräumen erforderlich.

III. Erläuternde Eintragungen

1. Zum gegenwärtigen Zustand

- Flur 71 – Flurnummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Baumbestand

2. Zur Planung

- Grundsätzlich mit der Planung in Aussicht genommene Grundstücksteilung
- 6 – Maßangabe
- gepl. Mischwasserkanal

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach BauGB

1. Zulässige Nutzungen in den WA – Gebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Die nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" allgemein zulässigen Nutzungen ("der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe") sind in dem mit WA gekennzeichneten Baugebieten grundsätzlich unzulässig.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind in den mit WA gekennzeichneten Baugebieten grundsätzlich zulässig.

2. Zulässige Nutzung im MI – Gebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind grundsätzlich unzulässig.

3. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im " Allgemeinen Wohngebiet (WA)" dürfen bei Festsetzung von Doppelhäusern oder Hausgruppen nur max. zwei Wohneinheiten errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmsregelungen für die Überschreitung von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mi. § 23 Abs. 23 Nr. 3 Satz 2 BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen hinaus ist – unbeschadet bauordnungsrechtlicher Vorschriften – zulässig, wenn
– bei Eingangsbauten die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m beträgt,
– bei erdgeschossigen Vorbauten die Überschreitung nicht mehr als 2,00 m beträgt, und dabei nicht mehr als 10 qm Gebäudefläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen,
– bei Wintergärten die Überschreitung nicht mehr als 20 qm beträgt.

5. Garagen / Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. § 12 Abs. 6 BauNVO)
5.1 Garagen bzw. Stellplätze sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der "Flächen für Garagen (Ga)" bzw. innerhalb von "Flächen für Stellplatzanlagen (St)". Eine Überschreitung der "Flächen für Garagen (Ga) und Stellplatzanlagen (St)" kann zugelassen werden, wenn Belange der Verkehrssicherheit sowie baurechtliche, nachbarrechtliche und grün – ordnerische Belange nicht entgegenstehen.
5.2 Stellplätze und Carports als offene, überdachte und begrünte Stellplätze können außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und außerhalb von "Flächen für Garagen (Ga)" zugelassen werden, wenn öffentliche Belange der Verkehrs – sicherheit nicht beeinträchtigt werden und die für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffenen sonstigen Festsetzungen eingehalten werden.

6. Niederschlagswasserbeseitigung
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach– und Terrassenflächen von Doppel– und Reihenhäusern ist durch geeignete Maßnahmen zu sammeln und für untergeordnete Zwecke wie z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung zu nutzen. Mindestens ist das Regenfallrohr des rückwärtigen Gartenbereiches an ein Sammel – becken/Zisterne anzuschließen. Das Mindestfassungsvermögen ist auf 200 l zu bezifferm. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantrag zu führen.

7. Pflanzgebote.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Anzupflanzende Bäume
7.1.1 Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken
Auf den nicht überbaubaren Grundstücken des "Allgemeinen Wohngebietes"(WA) ist je 250 qm Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum vom Grundstückseigentümer zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte Laubbäume wie folgt zu wählen.
Baumart: Feldahorn (Acer campestre)
Rotdorn (Crataegus laevigata)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum vom Grundstückseigentümer wie folgt zu pflanzen.
Baumart: Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, Mindeststammumfang 16–18 cm,
Obstbaum: Hochstamm, Stammhöhe mind. 1,80 m
7.1.2 Anzupflanzende Bäume auf Stellplätzen und im Straßenraum
Für je 4 Einstellplätze ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum in nicht versiegelter Fläche – Pflanzbeet oder Baumscheibe – zu pflanzen.
Baumart: Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, Mindeststammumfang 20–25 cm
Die Wurzelbereiche der Bäume sind auf einer Fläche von mind. 2,00 x 2,00 m von jeder Versiegelung freizuhalten und gegebenenfalls durch Baumscheibenroste zu sichern. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch wirksame Maßnahmen z.B. Poller zu schützen.
7.2 Eingrünung der Stellplätze
Garagen und Stellplatzanlagen sind einzugrünen. Die Dächer der Garagen und Stell – plätze sind fachgerecht extensiv zu begrünen. Garagenzuk– und Seitenwände, die nicht an gärtnerisch angelegte, nicht überbaubare Grundstücksflächen grenzen, sind mit Kletter– oder Schlingpflanzen zu berankern.
Pflanzqualität: Topfballen, 60–100 cm, gestäbt, Pflanzabstand: 2,50 m
7.3 Sonstige Vorhaben zur Begrünung
Es dürfen nur Pflanzen gem. der Pflanzliste die der Begründung als Anlage beigefügt ist verwendet werden. In den Bauanträgen sind die im Bebauungsplan für das Baugrundstück festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.
7.4 Schutz der Bäume und Pflanzbestände.
Die gemäß Bebauungsplan zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sowie die sonstigen Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen. Eine Entfernung der Bäume ist nur mit Genehmigung der Stadt Herten möglich. In diesem Fall ist in Absprache mit der Stadt eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten. Für den bestehenden Baumbestand sind bei Ersatzpflanzungen Eichen (Quercus robur) zu verwenden. Ersatzpflanzungen haben entsprechend der Pflanzqualität aus Ziffer 7.1 zu erfolgen. Die Bäume und Pflanzenbestände sind während der Bauzeit und sonstigen Baumaßnahmen gem. DIN 18920 und RAS–LG 4 zu schützen.
7.5 Ordnungswidrigkeit
Gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer den festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen / für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorsätzlich oder fahrlässig dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden.

8. Umweltschützende Belange (§1 a BauGB) / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Bebauungsplangebiet nicht vollständig auszugleichen. Nach Abwägung aller Belange verbleibt noch ein Kompensationsbedarf von 4912 qm, der zu 70 % den im WA–Gebiet ausgewiesenen Baugrundstücken (3.438 qm) und zu 30 % den Erschließungsanlagen (1.474 qm) auf der folgenden Ausgleichsfläche zugeordnet wird.

Gemarkung Herten, Flur 69, Flurstück 23

Die gem. § 1a Abs. 3 BauGB zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen für das WA–Gebiet werden anstelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durch die Stadt Herten durchgeführt. Gem. § 153a BauGB erhebt die Stadt zur Deckung ihres Auf – wands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung der erforder – lichen Fläche einen Kostenerstattungsbetrag. Die Kosten werden gem. "Satzung der Stadt Herten zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG" anteilig anhand der überbaubaren Grundstücksfläche auf die zugeordneten Grundstücke verteilt. Die Kosten werden geltend gemacht, sobald die Grundstücke baulich genutzt werden. Die als Ausgleich für Erschließungsanlagen anfallenden Kosten werden gem. § 127 BauGB als Erschließungsaufwand abgerechnet.

1. AUSFERTIGUNG

B. Festsetzungen nach BauO NW

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NW)

1.1 Dachneigungen
Zulässig ist
– bei Doppelhäusern eine Dachneigung von 40 Grad
– bei Hausgruppen eine Dachneigung von 30 Grad
– bei Hauszeilen (A) eine Dachneigung von 45 Grad
Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen kann ausnahmsweise eine Dachneigung von plus/minus 5 Grad zugelassen werden, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt wird, daß beide Doppelhaushälften bzw. die Hausgruppe eine einheitliche Dachneig, Traut– und Firsthöhe erhalten und damit eine einheitliche Gesamtgestaltung erreicht wird.
1.2 Drempelhöhen
Die zulässige Drempelhöhe – gemessen Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Ebene der Außenwandfläche – ergibt sich für alle Haustypen mit einer Höhe von 0,60 m. Ausnahmsweise kann eine andere Drempelhöhe zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Grundstücksnachbarn eine einheitliche Drempelhöhe für die gesamte Gebäudeeinheit erreichen und damit die Gestaltwirkung einer Gebäudeeinheit erhalten bleibt.
1.3 Dachgauben
Dachgauben sind nur bei den Hauszeilen (A) zulässig. Voraussetzung ist, daß
– weniger als 2/3 der jeweiligen Frontlänge in Anspruch genommen werden
– der Mindestabstand zum seitlichen Dachrand mindestens 1,25 m beträgt,
– der Mindestabstand zum unteren Dachrand mindestens 0,50 m beträgt,
– die Breite der Blindgauben nicht mehr als 0,75 m beträgt und
– die Höhe der Dachgauben nicht mehr als 1,50 m beträgt.
1.4 Höhenlage der Wohngebäude über Straßenniveau
Die Höhenlage der Wohngebäude über Straßenniveau ist anzunehmen mit Oberkante Fußboden Erdgeschoß (OKFE) = 0,20 – 0,60 m über Straßenniveau. Die Höhenlage des zugeordneten Straßenniveaus ist aus der im Bebauungsplan vorgegebenen Höhenlage der Kanaldeckel (KD) arithmetisch zu ermitteln.
2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen / Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW / § 1 Abs. 1 BBodSchG)
2.1 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen:
Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster, Gittersteinen o.ä. anzulegen. Fahrgassen, Garagen – zufahrten und sonstige befestigte Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, eine Vollversfestigung ist auszuschließen.
2.2 In den als "Vorgartenbereich (VG)" festgesetzten Flächen sind zulässig:
Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 m, und zwar ausschließlich als lebende Hecke.
2.3 Sonstige Einfriedigungen
Einfang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen mit Elementen aus Stahlblech oder Metall, aus Mauerwerk oder Beton unzulässig. Zulässig sind hier Hecken sowie Einfriedigungen aus Holzelementen oder Drahtgeflecht in Verbindung mit Bepflanzung, die zum öffentlichen Erschließungsraum hin anzuordnen ist.
Eine Höhe der Einfriedigungen bis zu 2,00 m kann zugelassen werden, wenn gestalterische Belange zum öffentlichen Straßenraum ausreichend Berücksichtigung finden.

3. Erfordernis von Schallschutzvorkehrungen
B.3 Siehe neben Kennzeichnung " 2. Durch Verkehrslärm belastete Gebiete "

Verfahrensnachweis

Der Rat der Stadt Herten hat am **23.04.97** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Herten, den **08.11.00**

Für die richtige Darstellung des gegenwärtigen Zustandes

Herten, den **18.01.00**

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Herten, **06.11.00**

Der Rat der Stadt Herten hat am **27.09.00** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, einschließlich der Begründung, beschlossen.

Herten, den **08.11.00**

Dieser Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom **22.12.00** bis **22.01.01** öffentlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Herten, den **22.02.01**

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am **15.03.02** diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Herten, den **15.07.02**

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **15.07.02** öffentlich bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich geworden.

Herten, den **15.07.02**

STADT HERTEN
STADTPLANUNG / UMWELT

BEBAUUNGSPLAN NR. 112

"Wohnbebauung südlich Wiesenstraße"

Bereich zwischen
Ewaldstraße, Wiesenstraße und Schützenstraße

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

EDV - Code	Bpl.Nr. 112 Wiesenstr. SGG, SW April 2002	Blatt - Nr.:	Maßstab 1 : 500
Gezeich.:	Fischer, Vichtmann	Geändert:	Datum: Juli 2000