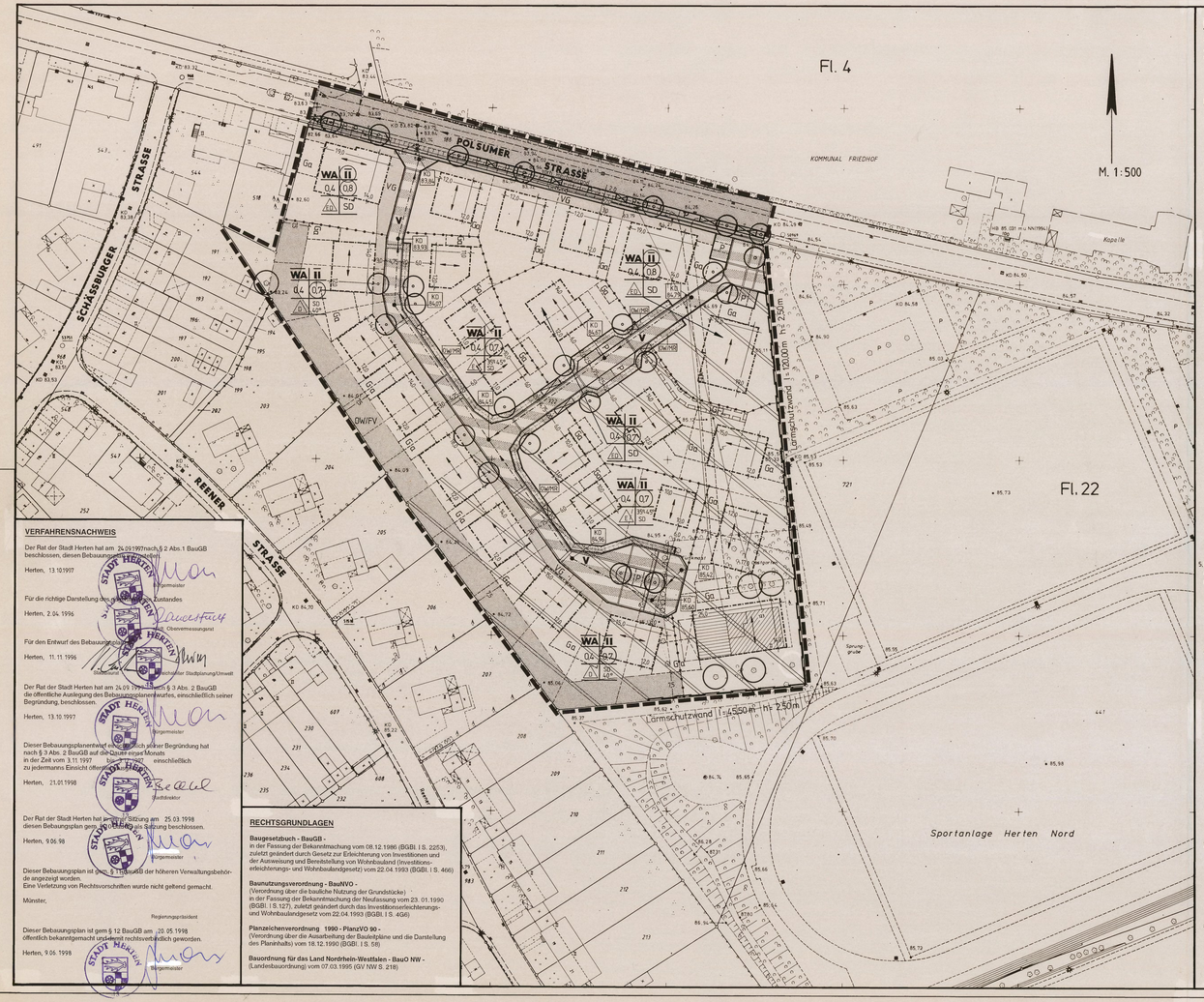

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt Herten hat am 24.09.1997 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Herten, 13.10.1997 — Bürgermeister

Für die richtige Darstellung des Inhalts mit dem Zustandes

Herten, 2. 04. 1996 — Kat. Obervermessungsrat

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Herten, 11. 11. 1996 — Stadtbaurat / Beigeordneter Stadtplanung/Umwelt

Der Rat der Stadt Herten hat am 24.09.1997 nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, einschließlich seiner Begründung, beschlossen.

Herten, 13.10.1997 — Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Dauer eines Monats in der Zeit vom 3.11.1997 bis 3.12.1997 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Herten, 21.01.1998 — Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Herten hat am in seiner Sitzung am 25.03.1998 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in seiner Sitzung beschlossen.

Herten, 9.06.98 — Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Münster, — Regierungspräsident

Dieser Bebauungsplan ist gem § 12 BauGB am 20.05.1998 öffentlich bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich geworden.

Herten, 9.06.1998 — Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB -
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung - BauNVO -
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW -
(Landesbauordnung) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan Nr. 146
„Herten-Langenbochu, Wohnbebauung südlich Polsumer Straße"

I. Festsetzungen nach BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet, eingeschränkt (§ 4 a BauNVO) (siehe Textfestsetzung Nr. A / 1)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum zulässig ist (siehe Textfestsetzung Nr. A / 2)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend, wobei das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum zulässig ist
- 0,4 — Grundflächenzahl (Beispiel)
- 0,7 — Geschoßflächenzahl (Beispiel)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (siehe Textfestsetzung Nr. A / 3)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Anschluß an die Verkehrsfläche
- KD 83,5 — vorgegebene Höhe Straßenverkehrsfläche Kanaldeckelhöhe über N.N. (siehe Textfestsetzung Nr. B / 1.5)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkfläche
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Ow/MR — Mulden- Rigolen-System / Oberflächenwasserbeseitigung (siehe Textfestsetzungen Nr. A/5 und Nr. B / 2.2)

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (siehe Textfestsetzung Nr. A / 7.1)
- Erhaltung von bestehenden Bäumen (siehe Textfestsetzung Nr. A / 7.2)

6. Sonstige Planzeichen
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (siehe Textfestsetzung Nr. A / 4)
- zugunsten der südlich angrenzenden Grundstückseigentümer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, einschließlich dem Recht zur Oberflächenwasserableitung, zu belastende Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Ow/FV — Umgrenzung der Fläche , die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und für die Oberflächenwasser- beseitigung/Flächenversickerung vorzusehen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe Textfestsetzung Nr. A/5.2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauNW)
- SD — Satteldach
- SD 40° — Satteldach mit Dachneigung (Beispiel) (siehe Textfestsetzung Nr. B / 1.1)
- Hauptfirstrichtung

8. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGNW)
- VG — Vorgartenfläche (siehe Textfestsetzungen Nr. A / 5.2 und B / 2.1)

II. Kennzeichnungen

1 Einwirkungen aus Sportlärm (siehe auch Textfestsetzungen Nr. A / 6.1 und 6.2)
In den Außenwohnbereichen der Wohngebäude

im gekennzeichneten Gebiet

werden die Immissionsrichtwerte der 18. BimschV „Sportanlagenlärmschutzverordnung" werktags von 20.00 bis 21.30 Uhr um höchstens 8 dB überschritten

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

Unter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans geht der Bergbau um.

III. Erläuternde Eintragungen

1. Zum gegenwärtigen Zustand
- Fl. 22 — Flurnummer
- Flurgrenze
- 203 — Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Baumbestand

2. Zur Planung
- grundsätzlich mit der Planung in Aussicht genommene Grundstücksteilung
- 10,0 — Maßangabe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen nach BauGB

1. Zulässige Nutzungen in den WA-Gebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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 nichtstörende Handwerksbetriebe) sind in den mit WA gekennzeichneten Baugebieten grundsätzlich unzulässig.
Ausnahmsweise können solche Nutzungen zugelassen werden, wenn sie zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen.

2. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baugebieten, in denen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt ist, dürfen maximal zwei Wohnungen je Haus (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) errichtet werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmeregelung für die Überschreitung von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen hinaus ist - unbeschadet bauordnungsrechtlicher Vorschriften - zulässig, wenn

- bei Eingangsvorbauten die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m beträgt,
- bei eingeschossigen Vorbauten die Überschreitung nicht mehr als 2,00 m beträgt und dabei nicht mehr als 10 qm Gebäudefläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen,
- bei Wintergärten die Überschreitung nicht mehr als 20 qm beträgt.

4. Garagen / Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind allgemein zulässig innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb von "Flächen für Garagen (Ga)"

Eine Überschreitung der "Flächen für Garagen (Ga)" kann zugelassen werden, wenn Belange der Verkehrssicherheit sowie baurechtliche und nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Stellplätze und Carports als offene, überdachte Stellplätze können außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und außerhalb von "Flächen für Garagen (Ga)" nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange der Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden und die für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffenen sonstigen Festsetzungen eingehalten werden.

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

5.1 Regenwasserbeseitigung auf öffentlichen Verkehrsflächen

Mit Ausnahme der Bebauung entlang der Polsumer Straße sind in allen Baugebieten die Regenwasseranteile von den Dachflächen und den versiegelten Grundstücksflächen über die mit „OW/MR - Oberflächenwasser / Mulden-Rigolen-System" im Bebauungsplan festgesetzten Flächen abzuleiten.

5.2 Regenwasserbeseitigung auf privaten Grundstücksflächen

In den mit „OW/FV - Oberflächenwasser / Flächenversickerung" festgesetzten Grundstücksflächen ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den den Gartenseiten zugeordneten Dachflächen dauerhaft zu gewährleisten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf diesen Flächen unzulässig.

6. Immissionsschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmschutz für Baugebiete

Vor Beginn von Hochbaumaßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes ist vom Erschließungsträger der Nachweis zu führen, daß mit den im einzelnen vorgesehen Lärmschutzmaßnahmen die durch DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vorgegebenen Beurteilungspegel
- des Straßenverkehrslärms gemäß DIN 18005, Teil bzw. RLS '90 und
- der 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden bzw. nicht über die vorgegebenen Grenzwerte hinaus überschritten werden.

Die Lärmschutzmaßnahmen selbst sind Bestandteil der notwendigen Erschließung für das geplante Wohngebiet.

- Innerhalb der als "Fläche für Immissionsschutz, Lärmschutz" ausgewiesenen Grundstücksfläche, entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, ist eine *Lärmschutzwand* (Höhe h = 2,50 m, Länge l = 1.65 m) aus Sichtmauerwerk zu errichten
- Der Umbau der *Lautsprecheranlage der benachbarten Bezirkssportanlage* mit Dezentralisierung der vorhandenen Lautsprecheranlage und damit einhergehender Anderung der Abstrahlrichtung ist notwendige Voraussetzung für einen ausreichenden Schallschutz im geplanten Wohngebiet (vgl. Anlage 1 zur Begründung).
- Eine *Überschreitung der Immissionswerte* um maximal 8 dB(A), werktags im Zeitraum von 20.00 bis 21.30 Uhr, kann für die Außenwohnbereiche der Wohnhäuser entlang der östlichen und südlichen Bebauungsplangrenze zugelassen werden. (vgl. Kennzeichnung: Immissions-Vorbelastung durch Sportanlage)

6.2 Lärmschutz für Wohngebäude

Auf Baugrundstücken, die an die Polsumer Straße oder an die Sportanlage Nord angrenzen, ist für alle Außenbauteile ein Schalldämm-Maß von erf. R' = 30 dB(A) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.
Für Wohngebäude auf Grundstücken, die an die Sportanlage Nord angrenzen, sind die Anordnung von Schlafräumen oberhalb der Schallabschirmung durch die geplante Lärmschutzwand nur Fensterkonstruktionen zulässig, bei denen eine Isolierverglasung, Schallschutz - Klasse 3 , verbunden mit einer separaten Zusatzbelüftungsmöglichkeit, Verwendung findet. Ausnahmen für Gebäudeseiten, die von diesen Haupt - Lärmquellen abgewandt sind, können zugelassen werden, wenn insgesamt ein ausreichender Lärmschutz nachgewiesen wird.

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

7.1 anzupflanzende Bäume

Soweit durch zeichnerische Festsetzung Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen vorgeschrieben sind, sind Bäume II. Ordnung vom Erschließungsträger zu pflanzen, vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten, zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

Dabei sind standortgerechte Laubbäume wie folgt zu wählen:
- Baumart: Feldahorn (acer campestre), Hainbuche (carpinus betulus) oder Eberesche (sorbus aucuparia)
- Pflanzqualität: 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20-25 cm , Hochstamm

7.2 zu erhaltende Bäume

Die im Bebauungsplan als zu erhaltender Baumbestand festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und erforderlichenfalls durch standortgerechte Bäume entsprechend den Vorgaben zu Ziffer 7.1 zu ersetzen.

Gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer den unter Punkt 7.1 und 7.2 festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen / für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorsätzlich oder fahrlässig dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

B. Festsetzungen nach BauO NW

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

1.1 Dachneigung

Zulässig ist:

- bei Einzelhäusern eine Dachneigung von 35 - 45 Grad,
- bei Doppelhäusern eine Dachneigung von 40 Grad.

Bei Doppelhäusern kann ausnahmsweise eine Dachneigung bis max. 45 Grad zugelassen werden, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt wird, daß beide Doppelhaushälften eine einheitliche Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe erhalten und damit die Gestaltwirkung eines Einzelhauses erreicht w rd

1.2 Drempelhöhen

Die *Zulässige Drempelhöhe* - gemessen Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Ebene der *Außenwandfläche* - ergibt sich wie folgt:

- bei Einzelhäusern bis zu einer Höhe von 0,80 m,
- bei Doppelhäusern eine Höhe von 0,80 m.

Für die bei Gebäuderücksprüngen sich ergebenden größeren Drempelhöhen finden die vorgennten Bestimmungen keine Anwendung.

Ausnahmsweise kann eine abweichende Drempelhöhe bis 1,00 m zugelassen werden, wenn durch ausreichenden Dachüberstand gestalterische Nachteile ausgeglichen werden können.
Bei Doppelhäusern ist hierfür zusätzliche notwendige Voraussetzung, daß die Grundstücksnachbarn eine einheitliche Drempelhöhen schreiben können und für das Doppelhaus die Gestaltwirkung eines Einzelhauses erreicht wird.
Im Baugebiet südlich der Polsumer Straße, für das eine zweigeschossige Bebauung mit 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß zwingend vorgeschrieben ist, kann ausnahmsweise eine Drempelhöhe bis max 1,25 m zugelassen werden.

1.3 Dachgauben

Dachgauben sind nur zulässig, wenn
- hierfür weniger als 50 % der jeweiligen Frontlänge des Gebäudes in Anspruch genommen werden und
- ein Mindestabstand zum seitlichen Dachrand von 1,25 m eingehalten wird

1.4 Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind - zur Wahrung einer im ganzen einheitlichen Gestaltung der Doppelhaushälften - die Fassaden mit rotem / rotbraunem Klinker zu verblenden. Innerhalb der Einzelfassaden können Anteile von Putzflächen oder Holzverkleidungen zugelassen werden, wenn die Gesamtgestaltung nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

Ausnahmsweise kann auch eine andere Gestaltung der Doppelhaushälften zugelassen werden, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt ist, daß die Gestaltwirkung des Doppelhauses der Gestaltwirkung eines Einzelhauses gleichgesetzt werden kann.

1.5 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 / Einfriedigungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW)

2.1 In den als *"Vorgartenbereich (VG)"* festgesetzten Flächen sind zulässig:

- *Einfriedigungen* bis zu einer Höhe von 0,60 m, und zwar ausschließlich als lebende Hecke,
- *Stellplätze* als Bestandteil der Grüngestaltung (z.B. mit Rasengittersteinen). Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist dauerhaft zu gewährleisten.

2.2 Entlang der als *„Öffentliche Verkehrsfläche, Mulden-Rigolen-System (OW/MR)"* festgesetzten Flächen sind *Einfriedigungen* mit Elementen aus Stahlblech oder Metall, aus Mauerwerk oder Beton sowie aus Drahtgeflecht unzulässig.

Zulässig sind hier lediglich Hecken sowie Einfriedigungen aus Holzelementen in Verbindung mit einer Bepflanzung, die zum öffentlichen Erschließungsraum hin anzuordnen ist.
Eine Höhe der Einfriedigung bis zu 2,00 m kann zugelassen werden, wenn die Funktionsfähigkeit des Mulden-Rigolen-Systems nicht beeinträchtigt wird und gestalterische Belange zum öffentlichen Straßenraum hin ausreichende Berücksichtigung finden.

2.3 Die vom Erschließungsträger in roher Verblendsauerwerk zu errichtende Lärmschutzwand auf den Baugrundstücken entlang der Grundstücksgrenze zur Sportanlage Nord ist als solche dauerhaft zu unterhalten. Eine andere Gestaltung der Oberfläche durch nachträglichen Anstrich oder Verputz ist unzulässig.

STADT HERTEN
Technologie und Lebensqualität
FB 3/1
STADTPLANUNG / UMWELT

BEBAUUNGSPLAN NR. 146

„Herten-Langenbochum, Wohnbebauung südlich Polsumer Straße"

Bereich zwischen
Polsumer Straße, Sportanlage Nord und vorhandener Wohnbebauung Reener Straße / Schäßburger Straße

3. AUSFERTIGUNG

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

DATUM	GEÄNDERT	MASS-STAB
Aug. 1997		1: 500
ABTEILUNG		BLATT