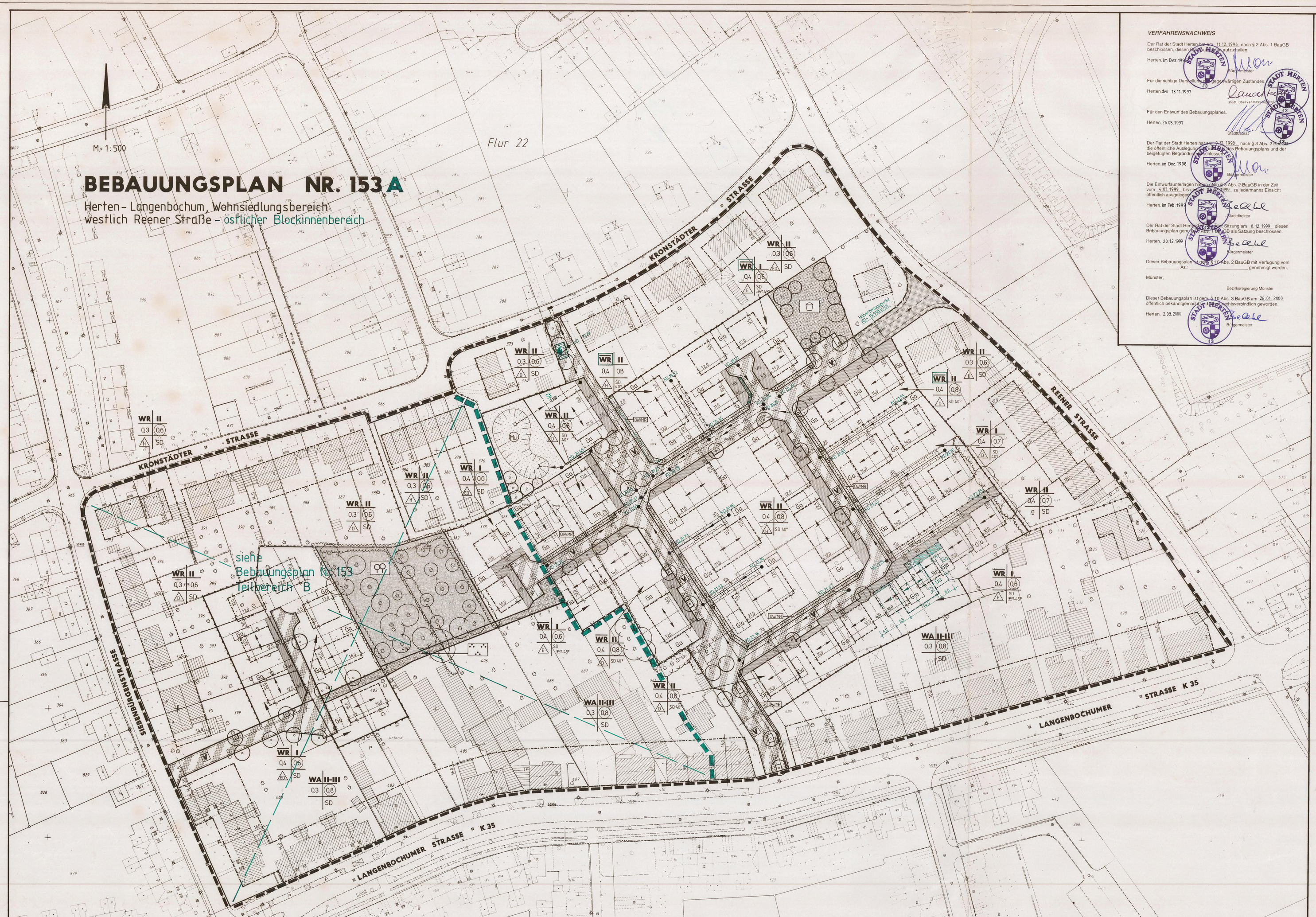

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt Herten hat am 11.12.1995, nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Herten, im Dez.1996

Für die richtige Darstellung des städtebaulichen Zustandes

Herten den 19.11.1997

Für den Entwurf des Bebauungsplanes.

Herten, 26.08.1997

Der Rat der Stadt Herten hat am 11.12.1998 nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der beigefügten Begründung beschlossen.

Herten, im Dez. 1998

Die Entwurfsunterlagen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.01.1999 bis einschließlich 5.02.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Herten, im Feb. 1999

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 8.12.1999 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Herten, 20.12.1999

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom Az. genehmigt worden.

Münster,

Bezirksregierung Münster

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 Abs. 3 BauGB am 26.01.2000 öffentlich bekanntgemacht worden und rechtsverbindlich geworden.

Herten, 2.03.2000

Planzeichenerklärung

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. A/1)
   - WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
   - WR — Reines Wohngebiet, eingeschränkt, (siehe Textfestsetzung Nr. A/2)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - 0,8 — Geschoßflächenzahl
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - D — nur Doppelhäuser zulässig
   - H — nur Hausgruppen zulässig
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - g — geschlossene Bauweise
   - Baugrenze (siehe Textfestsetzung Nr. A/3)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
     - V — verkehrsberuhigter Bereich
     - P — öffentliche Parkfläche
     - M — Müllstandort
     - DW/RR — Mulden-Rigolen-System/ Oberflächenwasserbeseitigung (siehe Textfestsetzung Nr. A/5 u. B/2.2)
     - Anschluß an die Verkehrsfläche
   - Kanaldeckelhöhe über N.N. vorgegebene Höhe Straßenniveau (siehe Textfestsetzung Nr. B/1.5)
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
     - Grünverbindungsweg
   - private Grünfläche
     - Obstwiese, Gärten
7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
   - RR — Mulde - Flächenversickerung -
8. 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/6.1)
   - Erhaltung von bestehenden
     - Bäumen
     - Hecken
     - (siehe Textfestsetzung Nr. A/6.2)
9. Sonstige Planzeichen
   - Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (siehe Textfestsetzung Nr. A/4)
   - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, einschl. dem Recht zur Oberflächenwasserableitung, zu belastende Flächen zugunsten der südlich angrenzenden Grundstückseigentümer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)
    - SD — Satteldach
    - SD 35°-45° — Satteldach mit Dachneigung (Beispiel) (siehe Textfestsetzung B/1.1)
    - Hauptfirstrichtung
11. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW)
    - VG — Vorgartenfläche (siehe Textfestsetzung Nr. B/2.1)

II. Kennzeichnungen

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

   Unter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

III. Erläuternde Eintragungen

1. zum gegenwärtigen Zustand
   - FL 22 — Flurnummer
   - Flurgrenze
   - Flurstücksgrenze
   - Gebäude mit Hausnummer
   - Nebengebäude
   - Baumbestand
2. zur Planung
   - grundsätzlich mit der Planung in Aussicht genommene Grundstücksteilung
   - 6,5 — Maßangabe
   - Regenwasserkanal
   - Mischwasserkanal
   - Schutzrohrkanal

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. 2 BauNVO)

1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr.1 u. 2 BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in dem mit WA gekennzeichneten Baugebieten grundsätzlich zulässig.

1.2 Die nach § 4 a Abs. 2 Nr.4 BauNVO im "Besonderen Wohngebiet (WB)" grundsätzlich zulässigen Nutzungen "Geschäfts- und Bürogebäude" sind in den ausgewiesenen WA-Gebieten dann zulässig, wenn sie nach Umfang, Lage und dem aus dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen sich ergebenden Störungsgrad der Eigenart des Baugebiets im ganzen nicht entgegenstehen.

1.3 In den WA-Gebieten bereits bestehende genehmigte bauliche oder sonstige Nutzungen oder bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans getroffene baurechtliche Regelungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

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

Im "Reinen Wohngebiet (WR)" dürfen maximal zwei Wohneinheiten je Wohngrundstück (Einzelhaus bzw. Doppel- oder Reihenhauseinheit) errichtet werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmeregelung für die Überschreitung von Baugrenzen
(§ 9 Nr. 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 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 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)

4.1 Garagen und Stellplätze sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der "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.

4.2 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 Verkehrssicherheit nicht beeinträchtig werden und die für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffenen sonstigen Festsetzungen eingehalten werden.

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

5.1 In den mit WR gekennzeichneten Gebieten ist das von den Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser über die im Bebauungsplan als " OW/MR- Oberflächenwasser /Mulden- Rigolen – System" festgesetzten Flächen abzuleiten. Ausgenommen Baugebiete WR

5.2 Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Nachweis zu führen, daß die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Landeswassergesetz Beachtung findet.

5.3 Sind Gebäude in Nachbarschaft zu im Bebauungsplan festgesetzten Mulden-Rigolen-Anlagen / Versickerungsanlagen in einem geringeren Abstand als 6 m geplant, sind besondere Maßnahmen zum Schutz gegen eindringende Feuchtigkeit vorzusehen.

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

6.1 Anzupflanzende Bäume
Soweit durch zeichnerische Festsetzungen Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen vorgeschrieben sind, sind Bäume II. Ordnung vom Grundstückseigentümer zu pflanzen, zu erhalten, zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen.
Dabei sind standortgerechte Laubbäume wie folgt zu wählen:
- Baumart: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Pflanzqualität: 4x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, Hochstamm

6.2 Zu erhaltenden Bäume und Hecken
Die im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume und Hecken festgesetzte Baum- und Heckenstrukturen sind fachgerecht zu pflegen und erforderlichenfalls durch standortgerechte Hecken und Bäume entsprechend den Vorgaben aus Ziffer 6.1 "anzupflanzende Bäume" und " anzupflanzende Hecken" zu ersetzen.
Dabei sind standortgerechte Schnitthecken wie folgt zu wählen:
- Heckenart: Rot-Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Weißdorn (Carataegus monogyna, C. laevigata) Schlehe (Prunus spinosa) Liguster (Ligustrum vulgare) und / oder Eibe (Taxus baccata)
- Pflanzqualität: drei Gehölze je lfd. Meter

6.3 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.

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

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen kann ausnahmsweise eine Dachneigung bis max. 45 Grad zugelassen werden, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt wird, daß beide Doppelhaushälften bzw. die Hausgruppe eine einheitliche Dachneigung , Trauf- und Firsthöhe sowie Dachdeckung 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 wie folgt:
- bei Einzelhäusern bis zu einer Höhe von 1,00 m,
- bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine Höhe von 0,60 m

Für die bei Gebäudesprüngen sich ergebenden größeren Drempelhöhen finden die vorgenannten Bestimmungen keine Anwendung.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist sicherzustellen, daß die Grundstücksnachbarn eine einheitliche Drempelhöhe sicherstellen können und für das Doppelhaus und die Hausgruppe die Gestaltwirkung einer Gebäudeeinheit erreicht wird.

1.3 Dachgauben
Dachgauben sind nur zulässig, wenn
- hierfür 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 Dachgaube nicht mehr als 1,50 m beträgt.

1.4 Gestaltung der Doppelhäuser und Hausgruppen
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind - zur Wahrung einer im ganzen einheitlichen Gestaltung der Gebäudeeinheiten - die Fassaden mit rotem / rotbraunem Klinker zu verblenden. Innerhalb der Einzelfassaden können auch Anteile von Putzflächen oder Holzverkleidungen zugelassen werden, wenn die Gesamtgestaltung nicht nachteilig beeinträchtigt wird.
Ausnahmsweise ist auch eine andere Gestaltung der Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten zulässig, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt ist, daß die Gestaltwirkung des Doppelhauses oder der Reihenhausgruppe der Gestaltwirkung eines Einzelhauses gleichgesetzt werden kann

1.5 Dacheindeckung
Im WR-Gebiet sind zur Dacheindeckung rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden.

1.6 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 "öffentlichen Verkehrsflächen, 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 Hecken sowie Einfriedigungen aus Holzelementen in Verbinung mit Bepflanzung, die zum öffentlichen Erschließungsraum hin zugeordnet sind.

2.3 Eine Höhe der Einfriedigungen bis zu 2,00 m kann zugelassen werden, wenn die Funktionsfähigkeit des Mulden-Rigolen-Systems nicht beeinträchtigt wird und gestalterische Belange zum öffentlichen Straßenraum ausreichend Berücksichtigung finden.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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) vom 07.03.1995 (GV NW. S. 218)

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 153 A

"Herten - Langenbochum, Wohnsiedlungsbereich westlich Reener Straße - östlicher Blockinnenbereich"

Bereich zwischen
~~Reener Straße, Langenbochumer Straße, Siebenbürgenstraße und Kronstädter Straße~~ - westlich Reener Straße, südlich Kronstädter Straße und nördlich Langenbochumer Straße

3. AUSFERTIGUNG

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

DATUM	GEÄNDERT	MASS-STAB
November 1998	April 1999	1 : 500
ABTEILUNG		BLATT