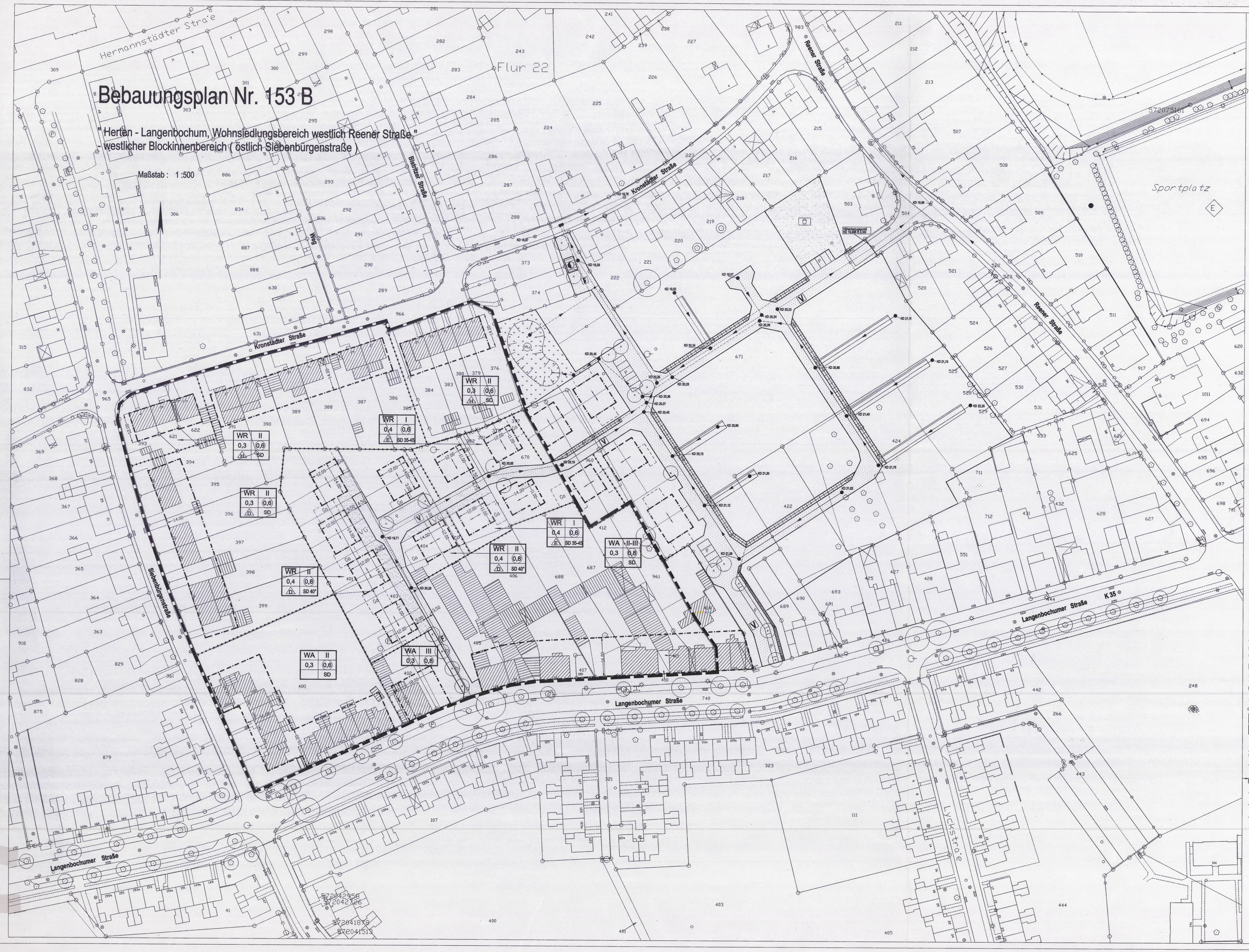

Planzeichen nach PlanzV 90

I. Festsetzungen nach BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1Nr. 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 (Beispiel)
- II - III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (Beispiel)
- 0,3 – Grundflächenzahl (Beispiel)
- 0,6 – Geschoßflächenzahl (Beispiel)

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

- a – nur Einzelhäuser zulässig
- a – nur Doppelhäuser zulässig
- a – nur Hausgruppen zulässig
- a – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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
- F – Fußweg
- M – Müllstandort
- KD 19.71 – Kanaldeckelhöhe über N.N. vorgegebene Höhe Straßenniveau (Beispiel) (siehe Textfestsetzung Nr. B/1.5)

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

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Umformerstation

6. 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/8.1)
- Erhaltung von bestehenden Bäumen (siehe Textfestsetzung Nr. A/8.2)

7. Sonstige Planzeichen

- Ga – Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (siehe Textfestsetzung Nr. A/4)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

- SD – Satteldach
- SD 45° – Satteldach mit Dachneigung (Beispiel) (siehe Textfestsetzung Nr. B/1.1)
- Hauptfirstrichtung

9. 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 Bebauungsplans geht der Bergbau um.

III. Erläuternde Eintragungen

1. Zum gegenwärtigen Zustand

- Flur 22 – Flurnummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Baumbestand

2. Zur Planung

- Grundsätzlich mit der Planung in Aussicht genommene Grundstücksteilung
- 6.00 – Maßangabe
- gepl. Regenwasserkanal
- gepl. Mischwasserkanal
- gepl. Schmutzwasserkanal

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach BauGB

1. Zulässige Nutzungen in den WA – Gebieten
(§ 9 Abs. 1Nr. 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 gekenn – zeichneten Baugebieten zulässig.
1.2 Die nach § 4 a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im "Besonderen Wohngebiet (WE)" 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 entsprechen.
1.3 In den WA – Gebieten bereits bestehende genehmigte bauliche oder sonstige Nutzungen oder bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes getroffene baurechtliche Regelungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

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

Im " Reinem 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. 3 Satz 2 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen hinaus ist – unbeschadet bauordnungsrechtlicher Vorschriften – zulässig, wenn
– Eingangsbauten die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m beträgt,
– bei erdgeschossigen Vorbauten die Überschreitung nicht mehr als 2,00m 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 nachbar – rechtliche Belange nicht entgegenstehen.
4.2 Stellplätze und Carports als offene, überdachte und begrünte Stellplätze können außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und außer – halb von "Flächen für Garagen (Ga)" zugelassen werden, wenn öffentliche Belange der Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden und die für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffenen sonstigen Festsetzungen eingehalten werden.

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

5.1 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

5.2 Ordnungswidrigkeit
Gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer den fest – gesetzten Bindungen für Bepflanzungen / für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Hecken vorsätzlich oder fahrlässig dauerh 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 Dacheingen
Zulässig ist:
– bei Einzelhäusern eine Dacheigung von 35 – 45 Grad,
– bei Doppelhäusern eine Dacheigung von 40 Grad.
Bei Doppelhäusern kann ausnahmsweise eine Dacheigung bis max. 45 Grad zugelassen werden, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt wird, daß beide Doppelhaushälften eine einheitliche Dach – neigung, Traut – 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 eine Höhe von 0,60 m.
Für die im Gebäudeerlückprinzip sich ergebenden größeren Drempelhöhen finden die vorgenannten Bestimmungen keine Anwendung.
Bei Doppelhäusern ist sicherzustellen, daß die Grundstücksnachbarn eine einheitliche Drempelhöhe sicherstellen können und für das Doppelhaus 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 mind. 1,25 m beträgt
– der Mindestabstand zum unteren Dachrand mind. 0,50 m beträgt,
– die Breite der Blendgauben nicht mehr als 0,75 m beträgt und
– die Höhe der Dachgaube nicht mehr als 1,50 m beträgt.

1.4 Gestaltung der Doppelhäuser
Bei Doppelhäusern 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 Holzverkleidung zugelassen werden, wenn die Gesamtgestaltung nicht nachteilig beeinträchtigt wird.
Ausnahmsweise ist auch eine andere Gestaltung der Doppelhaushälften zulässig, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt ist, daß die Gestaltwirkung des Doppelhauses 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 Bebauungs–plan 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 Rasengittersteine)
Die Versickerung des Untergrundes ist dauerhaft zu gewährleisten.
2.2 Entlang der "öffentliche Verkehrsflächen" sind Einfriedigungen mit Elementen aus Stahlblech oder Metall, aus Mauerwerk oder Beton und Drahtgeflecht unzulässig. Zulässig sind hier Hecken sowie Einfriedigungen Holzelementen in Verbindung mit Bepflanzung, die zum öffentlichen Er – schließungsraum hin zugeordnet sind.
2.3 Eine Höhe der Einfriedigung bis zu 2,00 m kann zugelassen werden, wenn die gestalterischen Belange zum öffentlichen Straßenraum ausreichen Berücksichtigung finden.

Verfahrensnachweis

Der Rat der Stadt Herten hat am 08.12.1999 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Herten, 10.12.1999
Bürgermeister

Für die richtige Darstellung des geometrischen Inhalts
Herten, im Sept. 1999
Stadtoberamtsrat Obervermessungsrat

Für den Entwurf des Bebauungsplanes
Herten, im Sept. 1999
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Herten hat am 8.12.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, einschließlich seiner Begründung, beschlossen.
Herten, 10.12.1999
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan, einschließlich seiner Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer dieser Monate in der Zeit vom 2.02.2000 bis 4.03.2000 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Herten, 19.01.2000
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 31.05.2000 diesen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Herten, 19.06.2000
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich geworden.
Herten, 20.12.2000
Bürgermeister

Rechtsgrundlage

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

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

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

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

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 153 B

" Herten–Langenbochum, Wohnsiedlungsbereich westlich Reener Straße – westlicher Blockinnenbereich (östlich Siebenbürgenstraße)

Bereich
südlich Kronstädter Straße, östlich Siebenbürgen – straße und nördlich Langenbochumer Straße

3. AUSFERTIGUNG

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

EDV - Code: Fest 500	Blatt - Nr.: Hauptblatt	Maßstab:	1 : 500
Gezeich.: Fischer	Geändert:	Datum:	Sept. 1999