Bebauungsplan Nr. 156

"Herten-Langenbochum, Wohnbebauung Feldstraße/Hahnenbergstraße - Teilbereich A, nördlicher Teilbereich - östlich Feldstraße"

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen nach BauGB

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

MI (1-4) — Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Nutzungseinschränkung siehe textl. Festsetzung

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

0,6 — Grundflächenzahl

(1,2) — Geschossflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

ED — Einzel- und Doppelhäuser

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

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

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

5. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GFL Ⓐ — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der zuständigen Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. 1 — Hinweis auf textliche Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Erläuternde Eintragungen

1. Zum gegenwärtigen Zustand

Flur 30 — Flurnummer

z.B. 516 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

2. Zur Planung

5,0 — Bemaßung von Abständen

1. AUSFERTIGUNG

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach BauGB

1. Zulässige Nutzungen in den MI-Gebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

(1) Für alle Mischgebiete wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen

allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

(2) Das MI-1 Gebiet liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (unter A. und B. genannte Sortimente der unten aufgeführten "Hertener Liste") ist hier uneingeschränkt zulässig.

(3) Die Mischgebiete MI-2 und MI-3 liegen innerhalb des modifizierten Zentralen Versorgungsbereiches. Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (unter A. und B. genannte Sortimente der unten aufgeführten "Hertener Liste") ist hier uneingeschränkt zulässig.

(4) Das MI-4 Gebiet liegt außerhalb des modifizierten Zentralen Versorgungsbereiches. Für solche Mischgebiete sind Einzelhandelseinrichtungen mit Sortimentsangeboten, die bezogen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Herten nahversorgungs- und zentrenrelevant sind, nur zulässig mit einer Verkaufsfläche bis zu 100 qm. Im MI-4 Gebiet uneingeschränkt zulässig sind demnach nur die unter C. genannten Sortimente der "Hertener Liste".

Sortimentsgliederung nach der "Hertener Liste":

A. Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Lebensmittel
- Getränke
- Reformwaren
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen
- Zeitschriften
- Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf)
- Tierfutter

B. Zentrenrelevante Sortimente
- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik
- Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung
- Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Spielwaren
- Bücher, Zeitschriften und Bürobedarf
- Fotobedarf
- Bastelbedarf
- Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, PC und Zubehör
- Musikalien

C. Nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente
- Möbel, Antiquitäten
- Tapeten
- Bodenbeläge
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Autozubehör, Reifen
- Büromöbel
- Gartenartikel, großformatige Pflanzen, Blumen, Sämerelen
- Sportgroßgeräte
- Musikalien
- Babybedarf (sperrige Artikel)
- Lampen, Leuchten und Leuchtkörper
- Elektrogroßgeräte ("Weiße Waren")
- Fahrräder

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für den Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen in Stellplatzflächen
Stellplatzflächen sind mit je einem Baum pro 5 Stellplätze zu begrünen. Die Bäume sind je in einer mindestens 6 m^2 großen Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Artenliste B zu verwenden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit dem Buchstaben Ⓐ gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Die mit dem Buchstaben Ⓑ gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(5) Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden entlang der Feldstraße, gekennzeichnet mit dem Planzeichen ▾▾▾, ist der Lärmpegelbereich V zu berücksichtigen. Die Außenbauteile von Wohnhäusern müssen hier ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von erf. R'w,res >= 45 dB (LPB V) gewährleisten. Sollten bei Um- und Neubauten Schlaf- und Kinderzimmer entstehen, die der Straßenverkehrslärmquelle zugewandt sind, sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Anordnung von straßenzugewandten Balkonen/Freisitzen ist bei Neu- und Umbauten ausgeschlossen.

(6) Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden entlang der Langenbochumer Straße, gekennzeichnet mit dem Planzeichen ▾▾▾, ist der Lärmpegelbereich IV zu berücksichtigen. Die Außenbauteile von Wohnhäusern müssen hier ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von erf. R'w,res >= 40 dB (LPB IV) gewährleisten. Sollten bei Um- und Neubauten Schlaf- und Kinderzimmer entstehen, die der Straßenverkehrslärmquelle zugewandt sind, sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Anordnung von straßenzugewandten Balkonen/Freisitzen ist bei Neu- und Umbauten ausgeschlossen.

III. Hinweise

1. Externe Kompensationsmaßnahme

Der Eingriff kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Das Vorhaben wird eine externe Fläche mit zugehöriger Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Die Maßnahme ist im Zuge der Neubaumaßnahme spätestens jedoch ein Jahr nach deren jeweiliger Fertigstellung umzusetze

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herten und dem Landwirtschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archeologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

3. Kampfmittel

Die Durchführung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Dies gilt insbesondere bei ggf. erforderlicher Ramm-/ und Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung / Gründung. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel besteht, ist die Arbeit sofort einzustellen ur das Ordnungsamt der Stadt Herten, Fachbereich 3 zu verständigen.

4. Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Verfahrensnachweis

Der Rat der Stadt Herten hat am 28.09.2005 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Herten, den 05.10.2005

Bürgermeister

Für die richtige Darstellung des gegenwärtigen Zustandes

Herten, den 18.08.2008

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Herten, den 06.12.2007

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Herten hat am 30.04.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, einschließlich seiner Begründung, beschlossen.

Herten, den 05.05.2008

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Beschlusses in der Zeit vom 13.06.2008 bis 16.06.2008 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Herten, den 18.08.2008

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 24.09.2008 diesen Bebauungsplan einschließlich seiner eingetragenen Änderungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Herten, den 26.09.2008

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.10.2008 öffentlich bekanntgemacht worden und rechtsverbindlich geworden.

Herten, den 13.10.2008

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141), i. d. derzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), i. d. derzeit gültigen Fassung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung BauO NW) vom 01.03.2002 (GV NW S. 256)

STADT HERTEN
STADTENTWICKLUNG / STADTPLANUNG

Stadt Herten

Bebauungsplan Nr. 156

"Herten-Langenbochum, Wohnbebauung Feldstraße/Hahnenbergstraße - Teilbereich A, nördlicher Teilbereich - östlich Feldstraße"

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

Maßstab: 1 : 500
Datum: Juli 2008

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architekt