



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen nach BauGB**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe Textfestsetzung Nr. 8)
0,4 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
0,8 Grundflächenzahl (Beispiel)
0,8 Geschosflächenzahl (Beispiel)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 o offene Bauweise
 o halboffene Bauweise (einseitig angebaut)
 o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 o nur Hausgruppen zulässig
 o Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 o Straßenzugbegrenzungslinie
 o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 o verkehrsberuhigter Bereich
 o Parkfläche
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 o Fläche für Versorgungsanlagen
 o Umformstation
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 o Öffentliche Grünfläche
 o Parkanlage, Grünverbindungsweg
 o Private Grünfläche
 o freiwachsende Hecke
7. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 o Anpflanzen von Bäumen
 o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
 o - einreihiger Hecken
 o - zweireihiger Hecken
 o Erhaltung von bestehenden Bäumen
 o Umgrenzung von Flächen mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. Sonstige Planzeichen
 o Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Vorgartenflächen
 - Hausgartenflächen
 - siehe auch Textfestsetzungen Nr. 1 und 6
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Baugrenzlinie
 Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB NW)
 o Dachform
 o Satteldach mit Dachneigung
 o Hauptfirstrichtung
- KENNZEICHNUNG**
- Abbaugelände des Bereichs (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
 Unter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht der Bergbau an.
- Erläuternde Eintragungen**
1. zum gegenwärtigen Zustand
Fl. 42 Flurnummer
 o Flurgrenze
 o Flurstücksnummer
 o Gebäude mit Hs. Nr.
 o Nebengebäude
 o Baumbestand
2. zur Planung
 o die Planung erläuternde nachrichtliche Eintragung
 o grundsätzlich mit der Planung in Aussicht genommene Grundstücksstellung, Bebauung, Gliederung der Verkehrsflächen u.a.
 o gepl. Kanal
 o Kanalführung
 o Massengabe

Textliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind unzulässig innerhalb der mit HG im Bebauungsplan gekennzeichneten Hausgartenbereiche und innerhalb der mit VG im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche. Begrünte Pergolen als Bestandteil sonst zulässiger Vorhaben können in die mit VG gekennzeichneten Vorgartenbereiche teilweise hineinragen, wenn die Grundgestaltung der Vorgartenfläche insgesamt nicht beeinträchtigt wird.
2. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich nur zulässig innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb von Flächen für Garagen (GA). Darüber hinaus kann ein weiterer Stellplatz zugelassen werden, wenn für eine sonst planungsrechtlich zulässige Wohnungseinheit auf dem Baugrundstück der Stellplatzbedarf nicht nachgewiesen werden kann, öffentliche Belange der Verkehrssicherheit und der Gestaltung des Straßenraumes nicht beeinträchtigt werden und Nachbarbelange ausreichende Berücksichtigung finden.
3. Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
 3.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen
 Soweit durch zeichnerische Festsetzungen Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen vorgeschrieben sind, sind Bäume I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind standortgerechte Laubbäume wie folgt zu wählen:
 Baumart: Stieleiche (quercus robur) oder Winterlinde (tilia cordata)
 Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 16-18 cm
- 3.2 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grundstücksflächen
 Soweit durch zeichnerische Festsetzungen Baumpflanzungen auf öffentlichen Grundstücksflächen vorgeschrieben sind, sind Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind standortgerechte Laubbäume wie folgt zu wählen:
 Baumart: Feldahorn (acer campestre), Hänbuche (carpinus betulus) oder Eberesche (sorbus aucuparia)
 Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20-25 cm
4. Heckenpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
 Soweit durch zeichnerische Festsetzungen Heckenpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen vorgeschrieben sind, sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Einzelschriften gelten hierbei:
 Heckenart: Hänbuche (carpinus betulus) oder Weißdorn (crataegus monogyna)
 Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 4 Stück / 10 m, Mindeststammumfang 6-10 cm.
- In den mit [Symbol] gekennzeichneten privaten Grünflächen sind die bestehenden freiwachsenden Hecken zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. In den mit [Symbol] gekennzeichneten Wohnbauflächen sind geschnittene zweireihige Hecken auf einer Grundstücksbreite von 2,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den mit [Symbol] gekennzeichneten Wohnbauflächen ist eine geschnittene einreihige Hecke auf einer Grundstücksbreite von 0,75 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 95 BauO NW)
 5.1 Dachform
 In den Baugebieten, für die als Dachform "Satteldach, SD" festgesetzt ist, sind Abwägungen des Satteldaches zu den Giebelseiten hin unzulässig.
- 5.2 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 (Ortsgang) von 1,25 m eingehalten wird.
- In den Baugebieten mit festgesetzter Dachform SD sind Dachgauben oberhalb eines 2. Vollgeschosses, das auch als Dachgeschoss ausgeteilt werden kann, unzulässig und innerhalb der Dachflächen auf max. 1 Dachgaube / Ansichtsfäche der einzelnen Wohnvorhaben zu beschränken.
6. Gestaltung der Vorgartenbereiche (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 95 BauO NW)
 In den mit VG gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind - Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig, und zwar ausschließlich als lebende Hecke, und - Bepflanzungen der Oberfläche nur im Bereich der Zugewangen / Zufahrten und im Bereich zulässiger Stellplätze zulässig, wobei eine überzeugende Begründung der Vorgartenbereiche und die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet werden muß (z.B. durch Pflasterflächen mit Rasenfugen).
7. Abweichende Bauweise (halboffen, einseitig angebaut) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 Soweit im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise mit "halboffener Bauweise" festgesetzt ist, müssen die Gebäude an der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Eingeschossige Gebäude oder Gebäudeteile im Bereich des südöstlichen Grenzabstandes sind zulässig, soweit sie die für Garagen zulässige Länge der möglichen Grenzbebauung von 9,00 m nicht überschreiten und ebenfalls an der Grenze errichtet werden.
8. Zulässige Zahl der Vollgeschosse, eingeschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 Soweit im Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit Z = II festgesetzt ist, sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Ist mit Z = II die Zahl der zulässigen Vollgeschosse weitergehend eingeschränkt, ist ein drittes Vollgeschöß - auch als Nicht-Vollgeschöß - oberhalb eines zweiten Vollgeschosses unzulässig. Ein Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken ist hier also auch als Vollgeschöß zulässig, jedoch nur in Verbindung mit einem weiteren Vollgeschöß.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt Herten hat am 20.06.1995 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
 Herten, 20.07.1995

Für die richtige Darstellung des Bebauungsplans sind die nachfolgenden Zustände
 Herten, 20.03.1994
 städt. Überwachungsrat

Für den Entwurf des Bebauungsplans sind die nachfolgenden Zustände
 Herten, 19.03.1994
 städt. Bauamt

Der Rat der Stadt Herten hat am 20.06.1995 nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, einschließlich seiner Begründung, beschlossen.
 Herten, 20.07.1995

Dieser Bebauungsplanentwurf ist öffentlich seiner Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.06.1995 bis 20.07.1995 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgeteilt.
 Herten, 16.10.1995

Der Rat der Stadt Herten hat am 20.06.1995 nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, einschließlich seiner Begründung, beschlossen.
 Herten, 20.07.1995

Dieser Bebauungsplan ist gen. § 12 BauGB am 24.01.1996 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich geworden.
 Herten, 2.02.1996

Dieser Bebauungsplan ist gen. § 12 BauGB am 24.01.1996 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich geworden.
 Herten, 2.02.1996

Regierungspräsident

Textliche Festsetzungen

7. Abweichende Bauweise (Ergänzung)
 Ausnahmsweise kann die Regelung im Einzelfall auch spiegelsymmetrisch angewandt werden, wenn Endtypen einer Hausgruppe nicht betroffen sind und stadtgestalterische Belange nicht berührt werden.

STADT HERTEN
 STA 61 - PLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN NR. 158
 WOHNBEBAUUNG
 WESTLICH MITTELSTRASSE,
 SÜDLICH KIRCHSTRASSE

DIESER PLAN BESTEHT AUS 2 BLÄTTERN:
 BLATT 1: HAUPTBLATT
 BLATT 2: AUFGEHOBENE FESTSETZUNGEN

3. AUSFERTIGUNG

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG IM SINNE DES § 9 ABS. 8 BAUGB BEIFÜGIGT.

DATUM	MAI 1995	GEÄNDERT	MASS-STAB	1:500
ABTEILUNG	61.2		BLATT	1