# Bebauungsplan Nr. 167

## Herten - Mitte, "Wohnbebauung Spanenkamp"

Technologie und Lebensqualität
STADT HERTEN

## Textliche Festsetzungen

### A Festsetzungen nach BauGB

**1. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.1 In den reinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

**2. Überbaubare Grundstücksfläche, Ausnahmeregelung für die Überschreitung von Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
2.1 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 Meter beträgt,
- bei erdgeschossigen Vorbauten die Überschreitung nicht mehr als 2,0 Meter beträgt und dabei nicht mehr als 10 qm Gebäudefläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen,
- bei Wintergärten die Überschreitung nicht mehr als 20 qm beträgt.

**3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3.1 In den reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

3.2 Bei Gebäuden mit Einliegerwohnung ist ausnahmsweise die Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes im Vorgartenbereich außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, wenn die Vorgartenfläche eine Tiefe von mindestens 3 m aufweist.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)
4.1 Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

4.2 Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erhalt Waldstruktur" festgesetzte Fläche ist durch entsprechende Aufforstungs- sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dauerhaft in ihrem waldartigen Charakter zu erhalten bzw. auf derzeit befestigten Flächen zu entwickeln.

4.3 Innerhalb der Verkehrsflächen sind vier mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. In Betracht kommen ausschließlich einheimische und bodenständige Baumarten wie Carpinus betulus oder Sorbus aucuparia. Die Bäume müssen einen Stammumfang von 18/20 cm aufweisen.

### B Festsetzungen nach BauO NW

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

1.1 Dachform und Dachneigungen
Es sind nur Satteldächer in der im Bebauungsplan angegebenen Hauptfirsfrichtung zugelassen.
Bei Doppelhäusern ist sicherzustellen, dass beide Gebäudeteile eine einheitliche Dachform haben.
Untergeordnete Bauteile, Gauben, Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen eine andere Dachform haben, wenn sie das einheitliche Gestaltungsbild nicht beeinträchtigen.
Folgende Dachneigung ist zulässig:
- bei Einzelhäusern eine Dachneigung von 40-45 Grad
- bei Doppelhäusern eine Dachneigung von 40 Grad.

Bei Doppelhäusern ist sicherzustellen, dass beide Grundstücksnachbarn eine einheitliche Dachneigung und Dachfarbe haben. Bei Doppelhäusern kann eine Dachneigung bis 45 Grad zugelassen werden, wenn gestalterische Belange nicht entgegenstehen und sich beide Grundstücksnachbarn auf gemeinsame Dachneigung einigen.

1.2 Dachgauben
Dachgauben sind nur zulässig, wenn
- hierfür weniger als 2/3 der jeweiligen Frontlängen 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 Höhe der Gauben nicht mehr als 1,50 m beträgt

Bei Doppelhäusern sind grenzständige Dachgauben zulässig, wenn bauordungsrechtliche und gestalterische Belange dem nicht entgegenstehen und wenn beide Grundstücksnachbarn sich über Art, Form und Größe der Dachgauben einigen.
Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind nicht zulässig.

1.3 Gestaltung
Fassaden
Bei Hauptgebäuden sind - zur Wahrung einer im ganzen einheitlichen Gestaltung der Gebäudeeinheiten - die Fassaden mit hellem Putz oder rotem / rotbraunem Klinker zu verblenden. Innerhalb der Einzelfassade können auch Anteile von Putzflächen oder Holzverkleidungen zugelassen werden, wenn die Gesamtgestaltung nicht nachteilig beeinträchtigt wird.
Die Fassaden der Doppelhäuser sind mit rotem / rotbraunem Klinker zu verblenden. Ausnahmsweise ist auch eine andere Gestaltung zulässig, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt ist, dass die Gestaltwirkung des Doppelhauses der Gestaltwirkung des Einzelhauses gleichgesetzt werden kann.

Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind rote oder rotbraune Tondachpfannen oder Betondachsteine zu verwenden.
Ausnahmsweise sind auch andere Dacheindeckungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist durch die Grundstücksnachbarn sicherzustellen, dass die Gestaltwirkung des Doppelhauses der Gestaltwirkung des Einzelhauses gleichgesetzt werden kann.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen über Straßenniveau
Die Bezugshöhe der Gebäude über Straßenniveau ist anzunehmen mit Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OFEG = 0,2 - 0,6 m). Die Höhenlage des Straßenniveaus ist aus der im Bebauungsplan vorgegebenen Höhenlage der Kanaldeckel (KD) arithmetisch zu ermitteln.

**2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen / Einfriedungen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 + 4 und 5 BauO NW)

2.1 Einfriedung der Vorgärten
Einfriedungen in den als "Vorgartenbereich" festgesetzten Flächen sowie angrenzend zum Verkehrsraum der Straße "Reitkamp" zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Laubhecke bis zu einer Höhe von 60 cm auszuführen.

2.2 Einfriedung der rückwärtigen Grundstücke
Einfriedungen, die an die bestehenden Waldflächen angrenzen, sind so auszuführen, dass keine Beeinträchtigung des Wurzelwerkes bestehender Bäume erfolgt (z. B. durch Fundamente o. ä.).

2.3 Vorgärten
Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind ausnahmsweise zugelassene Stellplätze für Einliegerwohnungen.

## Kennzeichnungen

**Bergbau**

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

**Kampfmittel**

Ein Kampfmittelvorkommen kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über die Dienststelle der Stadt Herten -FB 3 Bauen Ordnung Feuerschutz- Tel.: 0 23 66 / 303 273 bzw. über die Polizeiinspektion (außerhalb der Dienstzeiten) zu verständigen.

## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 3 BauNVO

| | |
|---|---|
| WR | Reines Wohngebiet |

**Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 19 und 20 BauNVO

| | |
|---|---|
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| z. B. (0,8) | Geschossflächenzahl |

Zahl der Vollgeschosse

| | |
|---|---|
| z. B. II | als Höchstmaß |

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

| | |
|---|---|
| o | offene Bauweise |
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| D | nur Doppelhäuser zulässig |
| | Baugrenze |

**Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

| | |
|---|---|
| | Öffentliche Verkehrsfläche |

Zweckbestimmung:

| | |
|---|---|
| V | Verkehrsberuhigter Bereich |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| KD | Kanaldeckelhöhe über NN (siehe textl. Festsetzung Teil B Nr. 1.4) |
| P | Parkplatz |

**Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr.15 + 18 BauGB

| | |
|---|---|
| | öffentliche Grünfläche |

Zweckbestimmung:

| | |
|---|---|
| | Parkanlage |
| | Erhalt Waldstruktur |
| E | Flächen für Wald Zweckbestimmung Erholungswald |
| | Anpflanzen von Bäumen |

**Sonstige Planzeichen**

| | |
|---|---|
| | Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB |
| ST<br>GA | Stellplätze<br>Garagen |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB |

**Gestaltung baulicher Anlagen**
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW

| | |
|---|---|
| SD | Satteldach |
| EH | Einzelhaus |
| DH | Doppelhaus |
| DN EH 40-45° | Dachneigung Einzelhaus (siehe textl. Festsetzung Teil B Nr. 1.1) |
| ←→ | Hauptfirstrichtung |

**Gestaltung baulicher Anlagen**
§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW

| | |
|---|---|
| | Vorgartenbereich (siehe textl. Festsetzung Teil B Nr. 2.1 bis 2.3) |

---

~~Der Rat der Stadt Herten hat am ..... nach §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. –~~

~~Herten, den .....~~

~~Bürgermeister~~

Für die richtige Darstellung des gegenwärtigen Zustandes

Herten, den 21.10.03

städt. Obervermessungsrat

Für den Entwurf des Bebauungsplanes.

Herten, den 22.10.03

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Herten hat am 15.10.03 nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der beigefügten Begründung, beschlossen.

Herten, den 27.10.03

Bürgermeister

Die Entwurfsunterlagen haben nach § 3 Abs. BauGB 2 in der Zeit vom 31.10.03 bis einschließlich 01.12.03 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Herten, den 08.12.03

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 28.01.04 diesen Bebauungsplan einschließlich der grün eingetragenen Änderungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Herten, den 01.03.04

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.11.04. öffentlich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich geworden.

Herten, den 02.12.04

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. 58), i. d. derzeit gültigen Fassung
**Planzeichenverordnung**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der 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

Technologie und Lebensqualität
STADT HERTEN

Stadtentwicklung / Stadtplanung

# Bebauungsplan Nr. 167

Herten - Mitte
"Wohnbebauung Spanenkamp"

Bereich westlich der Straße "Im Reitkamp", östlich der Straße "In den Uhlenwiesen" und südlich des Backumer Baches.

## 1. AUSFERTIGUNG

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

| | | |
|---|---|---|
| EDV - Code | Blatt Nr.: | Maßstab: 1:500 |
| Gezeichn.: ash, ed | Geändert: | |