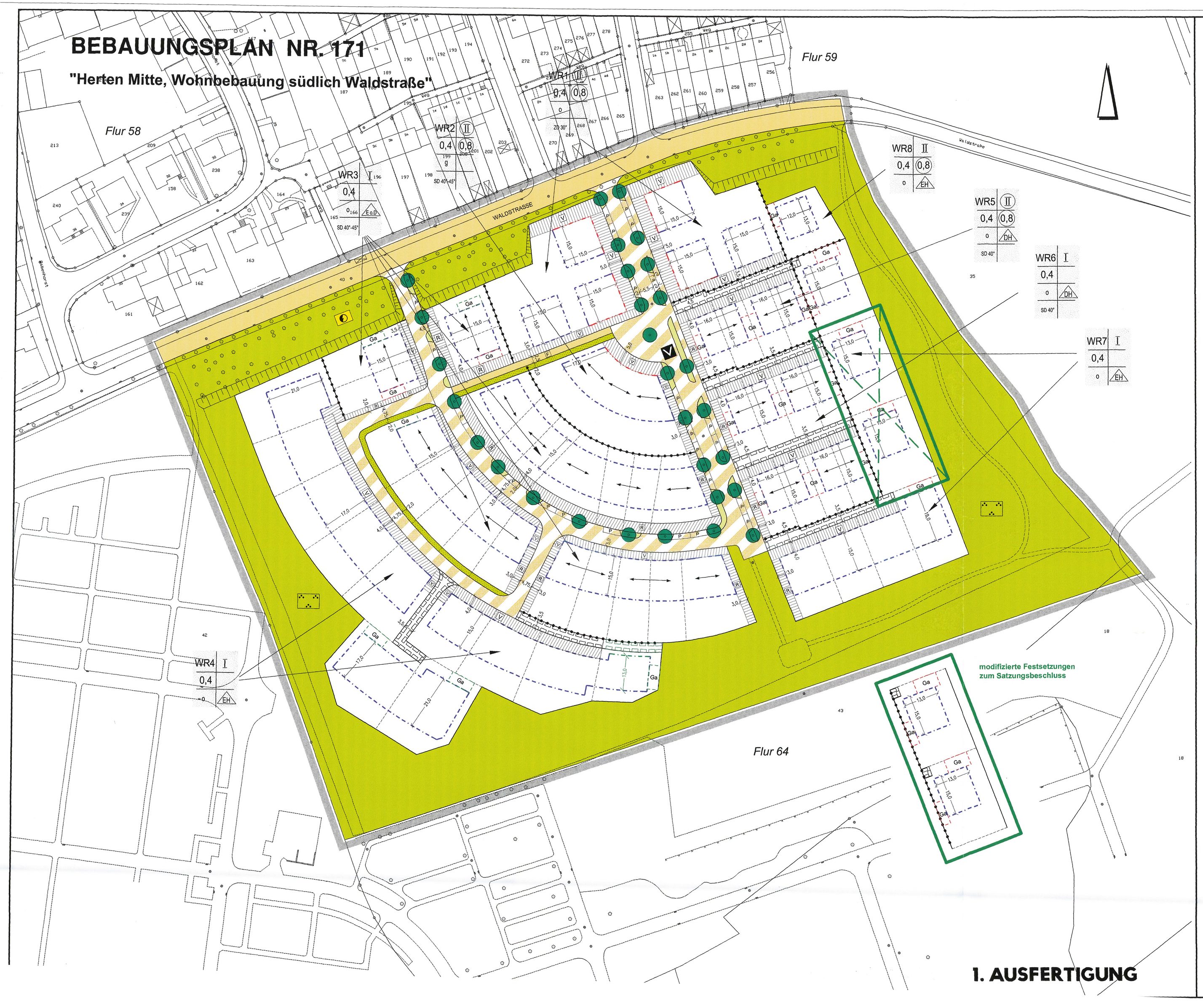
BEBAUUNGSPLAN NR. 171

"Herten Mitte, Wohnbebauung südlich Waldstraße"



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen nach BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WR (1-8) Reines Wohngebiet (Nutzungseinschränkung siehe textl. Festsetzung)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 u. 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
(0,8) Geschossflächenzahl
(I) Zahl der Vollgeschosse zwingend
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze
Baulinie
EH nur Einzelhäuser zulässig
DH nur Doppelhäuser zulässig
E u.DH Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsberuhigter Bereich
P Öffentlicher Parkplatz
F Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegleitgrün

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

Trafostation

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

Öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Private Grünfläche

7. Anpflanzung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anzupflanzender Baum

8. Sonstige Planzeichen

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

ZD 30° Zeltdach, Dachneigung 30°
SD 40°-45° Satteldach, Dachneigung 40°-45°
Hauptfirstrichtung

10. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)

Vorgartenbereich
Gartenrandbereich

II. Erläuternde Eintragungen

1. Zum gegenwärtigen Zustand

Flur 11 Flurnummer
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Baumbestand

2. Zur Planung

Maßangaben
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
empfohlene Wegeführung in der öffentlichen Grünfläche

Hinweise

zu Eingriffen in den Boden

Vorhandene Luftbilder lassen Bombardierungsbeeinflussung für das Plangebiet erkennen. Vor Baubeginn ist daher Kontakt zur Stadt Herten – Fachbereich 3 – Bauen Ordnung Feuerschutz zwecks Koordinierung eines Absuchtermins aufzunehmen.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) im Rahmen von Bodeneingriffen sind die Arbeiten einzustellen und ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Eine Nutzung des Grundwassers sollte nur stattfinden, wenn vorher der Nachweis erbracht wurde, dass die Grundwasserqualität hierfür geeignet ist.

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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105–252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach BauGB

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Außer in den als WR1 und WR2 gekennzeichneten Wohngebieten sind in den reinen Wohngebieten (WR) maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmeregelung für die Überschreitung von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten (WR) ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen hinaus zulässig, wenn
- bei Eingangsbauten die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m beträgt;
- bei Vorbauten im Erdgeschoss die Überschreitung nicht mehr als 2,00 m beträgt und maximal 10 qm Gebäudefläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen;
- bei Vorbauten im Erdgeschoss im Vorgartenbereich die Überschreitung nicht mehr als 1,00 m beträgt;
- bei Vorbauten des Erdgeschosses außerhalb des Vorgartenbereiches die Überschreitung nicht mehr als 2,00 m beträgt und maximal 10 qm Gebäudefläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen,
- bei Wintergärten die Überschreitung maximal 20 qm beträgt.

Dies gilt unbeschadet bauordnungsrechtlicher Vorschriften.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

3.1 In den Vorgartenbereichen und Gartenrandbereichen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

3.2 Außer in den mit WR1 gekennzeichneten Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze in den reinen Wohngebieten (WR) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unzulässig.

3.3 In den mit WR1 gekennzeichneten Wohngebieten ist – außer in den Vorgarten- und Gartenrandbereichen – die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 An den festgesetzten Baumstandorten sind mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen. Die Baumscheiben dürfen 6 qm nicht unterschreiten und sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

4.2 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind Anpflanzungen in Form von Schnitthecken mit mindestens einem Meter Breite und 1,2 m Höhe mit bodenständigen Sträuchern (keine Koniferen) zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.

B. Gestaltungsvorschriften nach BauO NW

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

1.1 Fassadengestaltung bei Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern sind die Fassaden mit roten / rotbraunen Klinker zu verblenden. Innerhalb der Fassade können auch Anteile von Putzflächen oder Holzverkleidung zugelassen werden.
Ausnahmsweise ist auch eine andere Gestaltung zulässig, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt wird, dass die Gestaltung des Doppelhauses der eines Einzelhauses entspricht.

1.2 Dachneigung und –deckung bei Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern ist eine Dachneigung von 40° zulässig. Ausnahmsweise ist auch eine Dachneigung bis maximal 45° zulässig, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt wird, dass beide Doppelhaushälften eine einheitliche Dachneigung erhalten und damit eine einheitliche Gesamtgestaltung erreicht wird.
Für die Dacheindeckung bei Doppelhäusern sind schwarze oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Eine Ausnahme ist zulässig, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt wird, dass die Dacheindeckung einheitlich erfolgt.

1.3 Drempelhöhe bei Doppelhäusern
Die zulässige Drempelhöhe – gemessen Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Ebene der Außenwandfläche – liegt bei 0,60 m. Eine Ausnahme ist zulässig, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt wird, dass die gesamte Hauseinheit mit einer einheitlichen Drempelhöhe errichtet wird.

1.4 Dachgauben
Dachgauben sind nur zulässig, wenn
–hierfür weniger als 2/3 der jeweiligen Frontlänge in Anspruch genommen werden,
–der Mindestabstand zum seitlichen Dachrand 1,25 m beträgt,
–der Mindestabstand zum unteren Dachrand 0,50 m beträgt,
–die Breite von Einzelgauben nicht mehr als 0,75 m beträgt und
–die Höhe der Dachgauben nicht mehr als 1,50 m beträgt.
Dachgauben in 2. Reihe sind unzulässig.

1.5 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 Höhenlage der Kanaldeckel (gemäß Ausbauplanung) arithmetisch zu ermitteln.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen / Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW)

2.1 Die als Vorgarten- und Gartenrandbereiche festgesetzten Flächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten.

2.2 Einfriedungen entlang der als Vorgartenbereiche festgesetzten Flächen sind als Heckenpflanzung oder als Stahlmattenzaun mit integrierter Pflanzung bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Einfriedungen entlang der als Gartenrandbereiche festgesetzten Flächen sind als Heckenpflanzung oder als Stahlmattenzaun mit integrierter Pflanzung bis zu einer Höhe von 1,60 m auszuführen.

Verfahrensnachweis

Der Rat der Stadt Herten hat am 08.12.04 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.
Herten, den 04.01.05
Bürgermeister

Für die richtige Darstellung des gegenwärtigen Zustandes
Herten, den 14.12.04
stdt. Obervermessungsrat

Für den Entwurf des Bebauungsplanes
Herten, 15.12.04
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Herten hat am 08.12.04 nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, einschließlich seiner Begründung, beschlossen.
Herten, den 04.01.05
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10.01.05 bis 10.02.05 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Herten,den 29.06.05
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 27.04.05 diesen Bebauungsplan einschließlich der grün eingetragenen Änderungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Herten, den 29.06.05
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.09.2005 öffentlich bekanntgemacht worden und damit rechtsverbindlich geworden.
Herten, den 21.09.05
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

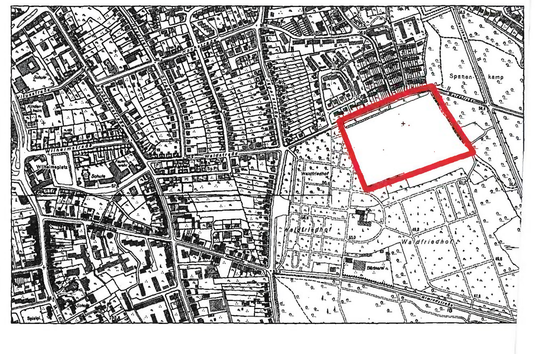
Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S 2141), i. d. derzeit gültigen Fassung

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 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
Technologie und Lebensqualität
STADT HERTEN
STADTENTWICKLUNG/ STADTPLANUNG



BEBAUUNGSPLAN NR. 171

"Herten Mitte, Wohnbebauung südlich Waldstraße"

Bereich nordöstlich Waldfriedhof, westlich Waldgebiet Spanenkamp

Zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Waldfriedhof" für den Teilbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes

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

EDV - Code Waldstr. BPLAN 171	Blatt - Nr.:	Maßstab: 1 :
Gezeichn.: Uchtmann	Geändert:	Datum: