

III. Hinweise

1. Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Herten und dem LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster (Tel. 0251/ 2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG)

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach BauGB

1. Zulässige Nutzungen im WA-Gebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO)

Für die WA-Gebiete wird festgesetzt, dass ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Sinne des § 4 (3) BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen sind.

2. Zulässige Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

Für Baugrundstücke in den Baufeldern 1 - 6, 13 15 und 18 20 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6 als Ausnahme zulässig, wenn der jeweiligen Baugrundstücke eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsfläche“ ganz oder anteilig zugeordnet ist.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmeregelung für die Überschreitung von Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

In den WA-Gebieten Nr. 1-16 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze hinaus zulässig, wenn

- Bei Vorbauten des Erdgeschosses im Vorgartenbereich die Überschreitung nicht mehr als 1,00m beträgt,
- bei Vorbauten des Erdgeschosses außerhalb des Vorgartenbereichs die Überschreitung nicht mehr als 2,00m beträgt und maximal 10 qm Gebäudefläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt,
- bei Wintergärten die Überschreitung maximal 20 qm beträgt.

4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind außer in den Baufeldern 31 und 32 pro Wohngebäude maximal zwei abgeschlossene Wohneinheiten zulässig. In den Baufeldern 31 und 32 sind je Gebäude nur 4 Wohnungen zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

5.1. In den Baufeldern mit den laufenden Nummern 1 - 22 sind Gebäude bis zu einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m 10,00 m zulässig. In den Baufeldern mit den laufenden Nummern 23-43 sind Gebäude bis zu einer maximalen Firsthöhe von 9 m zulässig.

5.2. Die Sockelhöhe beträgt für Gebäude im gesamten Plangebiet maximal 0,60 m. Die Sockelhöhe beschreibt die Differenz zwischen Bezugspunkt und Oberkante Fertigfußboden (OKFB) des Erdgeschosses. Sind im Erdgeschoss eines Gebäudes mehr als eine Fußbodenhöhe geplant, so gilt die Höhe des Fertigfußbodens des höchsten, dem Erdgeschoss zugeordneten Raums.

5.3. Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist die mittlere Endausbuchtung der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite (Eingangseite). Kann der Bezugspunkt nicht vor Ort eindeutig genommen werden, so gilt hilfsweise die entsprechende Angabe durch die Erschließungsplanung.

5.3. Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist die mittlere Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der ihr zugewandten Gebäudesseite.

5.4. In den Baufeldern mit den laufenden Nummern 7, 12 und 13 (Kettenbebauung) darf die maximale Höhe des Nebengebäudes die Traufe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

5.5 Garagenhöhen: Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW gilt die mittlere Höhe im Bereich der privaten Garagenzufahrten, gemessen an der Grenze zwischen Straßenebene und privater Grundstücksfläche.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

6.1. In den Baufeldern mit den laufenden Nummern 7, 12 und 13 gilt eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Hier sind ausschließlich Kettenhäuser aus Hauptbaukörper und Nebengebäude zulässig. Nebengebäude liegen dabei als verbindendes, baulich untergeordnetes Element zwischen Hauptbaukörper und Haupt- bzw. Nebengebäude der Nachbarbebauung. Haupt- und Nebengebäude sind aneinander und jeweils auf eine seitliche Grundstücksgrenze zu bauen.

6.2. Der Mindestabstand zwischen den Hauptbaukörpern benachbarter Grundstücke mit Kettenhausbebauung beträgt 6 m.

6.3. Überbaubare Flächen werden gemäß Darstellung in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien definiert. In den Baufeldern mit abweichender Bauweise (7,9,12,13 und 15) sind die Baulinien ausnahmsweise auf den jeweiligen Hauptbaukörpern des Kettenhauses anzuwenden. Nebengebäude sind mit einem Abstand von der Baulinie von mindestens 3,0 m zu errichten.

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen

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

7.1. Private Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet bis zu einer maximalen Tiefe von 15,00 m von der der Erschließungsstraße bzw. dem Erschließungsweg zugewandten Grundstücksgrenze anzuordnen. Gemessen wird der Abstand zwischen der straßenzugewandten Grundstücksgrenze und hinterer Umschließungswand der Garage oder des Carports. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Bereiche mit Gemeinschaftsstellplätzen.

7.1. Garagen und Stellplätze sind zulässig innerhalb von überbaubaren Flächen und innerhalb von „Flächen für Garagen“ (GA). Garagen müssen in allen WA-Gebieten mindestens einen Abstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Bereiche mit Gemeinschaftsstellplätzen. In den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind Garagen ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist dort die Errichtung einer Carportanlage zulässig, wenn sichergestellt ist, dass diese für die zusammenhängende Fläche errichtet wird.

7.2. Auf den Grundstücken im Bereich der Baufelder mit den laufenden Nummern 1-6, 8-11 sowie 14a - 15 sind genehmigungsfreie Nebenanlagen wie Kellerratsräume, Schuppen und Gartenhäuser ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Bereiche zulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1. In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung Wohnstraße 1, Wohnstraße 2 und Wohnstraße 3 werden Baumstandorte festgesetzt. Hier sind einheimische, standortgerechte Bäume zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

8.2. In den aufgeweiteten Bereichen der Wohnwege 1, 2 und 3 werden Baumstandorte festgesetzt. Hier ist jeweils ein einheimischer, standortgerechter Baum erster Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

8.3. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 3 Meter abgewichen werden, wenn technische Belange der Erschließung dies erfordern und städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Der unbesetzte Wurzelbereich (Baumscheibe) der Baumpflanzungen muss eine Fläche von mindestens 6 m² aufweisen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern oder Stauden dauerhaft zu bepflanzen. Für die Auswahl der Baumarten ist folgende Pflanzliste bindend:

Straßenbäume 1. Ordnung

Botanische Bezeichnung:	Deutscher Name:	Qualität:
Tilia cordata „Green Globe“	Winterlinde	Hochstamm, SIU 18/20
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde	Hochstamm, SIU 18/20
Acer platanoides „Faassen's Black“	Schwarz-Ahorn	Hochstamm, SIU 18/20
Acer platanoides „Schwedler“	Blut-Ahorn	Hochstamm, SIU 18/20
Carpinus betulus	Hainbuche	Sollitär, SIU 18/20
Sorbus aucuparia 'edulis'	Esbare Eberesche	Hochstamm, SIU 18/20

Straßenbäume 2. Ordnung

Botanische Bezeichnung:	Deutscher Name:	Qualität:
Acer campestre „Eisrijk“	Feldahorn	Hochstamm, SIU 18/20
Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn	Hochstamm, SIU 18/20
Acer platanoides „Emerald Queen“	Schwarz-Ahorn	Hochstamm, SIU 18/20
Prunus avium „plena“	Gefülltblühende Vogelkirsche	Hochstamm, SIU 18/20

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1. Die mit dem Buchstaben (A) gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten ausschließlich zugunsten der Anlieger der Baufelder 41, 42 und 43 und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

9.2. Die mit dem Buchstaben (B) gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Anlieger und der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

9.3. Die mit dem Buchstaben (C) gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

9.4. Die mit dem Buchstaben (D) gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger der Baufelder 18a, 18b, 19 und 20 und der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

B. Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften gem. BauO NRW)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)

1.1 Dächer

(1) Sonderformen des Satteldachs wie Walm- oder Krüppelwalmdach sind ausgeschlossen.

(2) Bei Kettenhäusern, die aus Haupt- und Nebengebäuden bestehen, sind für Nebengebäude flacher geneigte Satteldächer und Flachdächer ausnahmsweise zulässig, wenn diese in der Hausgruppe einheitlich in Neigung und Material gestaltet werden.

(3) Für die Eindeckung geneigter Dächer sämtlicher Haupt- und Nebengebäude im Plangebiet sind ausschließlich Dachziegel und Dachsteine in den Farben „naturrot“ oder „naturrot engobiert“ zulässig.

(4) Dachaufbauten / Dachgauben sind auf allen Hauptbaukörpern zulässig, wenn der Mindestabstand zur Außenseite der giebelseitigen Außenwand 1,25 m beträgt, der Mindestabstand zum unteren Dachrand 0,50m beträgt und die Breite der Gauben die Hälfte der Trauflänge nicht überschreitet

(5) Pro Trauflänge sind maximal zwei Gauben zulässig. Dachgauben in zweiter Reihe übereinander sind nicht zulässig.

(6) Werden auf geneigten Dachflächen von Gebäuden Solaranlagen als Teilflächen installiert, so sind diese ausschließlich als geschlossenes Rechteck, parallel zu den Hauptdachlinien (First, Traufe Ortgang) anzuordnen.

(7) Solaranlagen als Teilflächen auf geneigten Dachflächen sind mit ihren Oberkanten unmittelbar unterhalb der Firstlinie (Firstziegel) anzuordnen. Der seitliche Abstand einer Solaranlage zum Ortgang (seitliche Dachkante) eines geneigten Dachs muss mindestens dem Maß von drei auf dem Dach verwendeten Dachziegeln entsprechen.

(8) Zusammenhängende Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen gelten zur Gestaltung von Solaranlagen als eine Fläche.

(9) Nimmt die Solaranlage mehr als 80% der Dachfläche ein, so ist die verbleibende Dachfläche insgesamt so zu gestalten, dass sie in Material und Oberflächenbeschaffenheit der Solaranlage entspricht (Solardach).

(10) Solaranlagen mit eigenständigen Trägersystemen sind auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Höhe ist die lotrechte Differenz zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante der Solaranlage.

(11) Dachneigungen bei aneinander gebauten Gebäuden: Für aneinander gebaute Gebäude wird eine Dachneigung von 45 Grad festgesetzt. Ausnahmsweise ist auch eine Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass alle aneinander gebauten Gebäude eine einheitliche Dachneigung erhalten.

1.2 Fassaden

(1) Für die Fassaden der Hauptbaukörper im Plangebiet sind weißer Reibputz und naturroter Klinker zulässig. Die Putzfassaden sind in hellen Tönen:

- Reinweiß RAL Classic K5 - 9010
- Grauweiß RAL Classic K5 - 9002
- abgetöntes Weiß RAL Farbfinder 080 90 05
- Hellbeige RAL Farbfinder 080 90 10
- Hellgelb RAL Farbfinder 080 90 20

matz zu streichen. Die Farbangeben beziehen sich auf das Farbbregister RAL Classic K5 bzw. den RAL Farbfinder. Kunst- und Ornamentputze wie Kellenputze und Strukturputze sind unzulässig. Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

(2) Für Nebengebäude, Giebel und sonstige Teilflächen, die der Gliederung der Fassade dienen, sind naturrote Klinker oder naturfarbige Holzflächen zulässig. Pro Gebäudeseite ist maximal eine zusammenhängende sonstige Teilfläche zulässig, die weder Giebel noch Nebengebäude ist und die Hälfte der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten darf.

(3) Klinkerflächen ausschließlich in den Obergeschossen sind unzulässig.

(4) Fassadengestaltung bei aneinander gebauten Gebäuden: Bei aneinander gebauten Gebäuden sind die Fassaden mit Reibputz „Reinweiß“ RAL Classic K5 - 9010 zu verputzen. Ausnahmsweise ist auch eine andere Gestaltung wie unter 1.2 (1) bis 1.2 (3) angeführt zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt wird, dass die Gestaltung der aneinander gebauten Gebäude der eines Einzelhauses entspricht.

1.3 Garagen und Carports

(1) Garagen innerhalb der bebaubaren Flächen sind als Nebengebäude einheitlich mit dem zugeordneten Gebäude zu gestalten. Es gelten entsprechend die Festsetzungen für Dach und Fassaden.

(2) Garagen außerhalb der bebaubaren Flächen sind ausschließlich als offene, nicht allseitig umschlossene Carports zu errichten.

(3) Offene, nicht allseitig umschlossene Carports sind als Holzkonstruktion mit seitlichen Rankhilfen zu errichten und dauerhaft zu begrünen. Holzkonstruktionen sind ausschließlich naturbelassen oder naturfarbig zu gestalten. Deckend farbige Anstriche sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen / Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Privatgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Zur Befestigung sämtlicher privater Verkehrsflächen wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche sind ausschließlich offenporige Materialien zulässig (Pflaster- und Plattenbeläge mit einem Fuganteil von mind. 15%).

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

2.3 Einfriedungen entlang der in der Planzeichnung als Gartenrandbereiche festgesetzten Flächen sind als Heckenpflanzung oder als Stahlmattenzaun mit integrierter Pflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,40 m auszuführen.

2.4 In den Vorgartenbereichen der Baufelder mit den Nummern 10, 14b und 40 sind ausnahmsweise Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig. Als Heckenpflanzen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten zulässig. Für die Auswahl der Arten ist die folgende Pflanzliste bindend:

Heckenpflanzen

Botanische Bezeichnung:	Deutscher Name:	Qualität:
Carpinus betulus	Hainbuche	Heckenpflanze h 80 100, 125 - 150
Fagus sylvatica	Buche	Heckenpflanze h 80 100, 125 - 150
Ligustrum vulgare	Liguster	Heckenpflanze h 80 100, 125 - 150
Acer campestre	Feldahorn	Heckenpflanze h 80 100, 125 - 150

STADT HERTEN



STADTENTWICKLUNG/ WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 177

"Herten-Scherlebeck, Wohnbebauung südlich Elper Straße"

Bereich nördlich Richterstraße, östlich "Im Hagedorn", südlich Elper Straße, westlich Scherlebecker Straße und "An der Kirche"

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

- Blatt 1 Pflanteil
- Blatt 2 Textteil

1. AUSFERTIGUNG

Datum: 20. März 2012

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (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. 133), i. d. derzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Landesbauordnung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), i. d. derzeit gültigen Fassung

Verfahrensnachweis

Der Rat der Stadt Herten hat am 27.09.2006 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Herten, den 04.10.2006


Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90. Der Katasterbestand der Planunterlage ist vom 21.01.2008.

Herten, den 07.06.2010

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Herten, den 21.09.2007


Stadtbaurät

Der Rat der Stadt Herten hat am 25.03.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, einschließlich seiner Begründung, beschlossen.

Herten, den 26.03.2009


Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.05.2009 bis 08.06.2009 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Herten, den 09.06.2009


Bürgermeister

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 16.12.2009 diesen Bebauungsplan einschließlich der grün eingetragenen Änderungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Herten, den 17.12.2009


Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2009 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich geworden.

Herten, den 21.12.2009


Bürgermeister

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat in dem am 15.02.2012 verkündeten Urteil in dem Normenkontrollverfahren 10 D 46/10.NE für Recht erkannt: Der Bebauungsplan ist unwirksam. Die vorstehende Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen ist gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung am 11.04.2012 im Amtsblatt der Stadt Herten ortsüblich bekanntgemacht.

Herten, den 12.04.2012


Bürgermeister

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 28.03.2012 nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Verfahrensfehlern ein ergänzendes Verfahren beschlossen.

Herten, den 29.03.2012


Bürgermeister

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 28.03.2012 nach § 4a Abs. 3 BauGB die Beteiligung der von der erforderlichen Planänderung betroffenen Öffentlichkeit beschlossen.

Herten, den 29.03.2012


Bürgermeister

Die von der Änderung der Festsetzungen Betroffenen sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB schriftlich zur Stellungnahme in der Zeit vom 18.04.2012 - 03.05.2012 aufgefordert worden.

Herten, den 07.05.2012


Bürgermeister

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 13.06.2012 diesen Bebauungsplan einschließlich der in rot eingetragenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Herten, den 14.06.2012


Bürgermeister

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 13.06.2012 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Herten, den 14.06.2012


Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.06.2012 im Amtsblatt der Stadt Herten ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Herten, den 22.06.2012


Bürgermeister