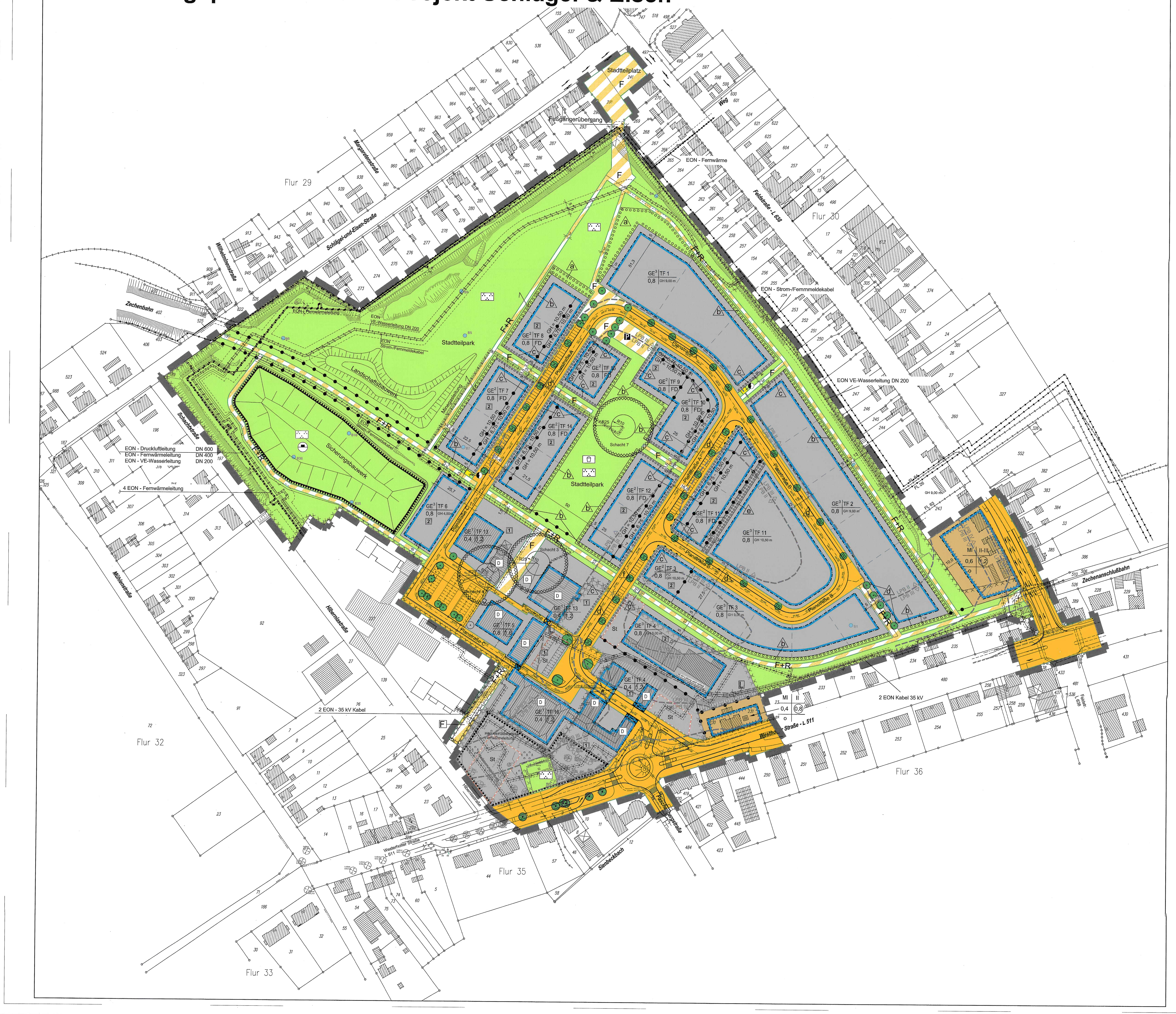
Bebauungsplan Nr. 179 "Projekt Schlägel & Eisen"



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen nach BauGB

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

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,8	Grundflächenzahl
(1,6)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GH = 12,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß
GH = 6,75-10,50 m	Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß

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

―·―·―	Baugrenze
o	offene Bauweise
☒	Überbauung ab einer Höhe von z.B. 4,22 m zulässig

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

🟧	Straßenverkehrsflächen
―	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F	Fußweg/Fußgängerbereich
F+R	Fußweg und Radweg
P	öffentliche Parkplätze
▬●▬●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

🟨	Elektroversorgungsanlagen
◐	Zweckbestimmung: Trafostation

6. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	unterirdische Leitung mit Schutzstreifen (siehe textlicher Hinweis Nr. 3)
	nähere Bezeichnung der Leitung:
FL 26	Propylen-Fernleitung, Schutzstreifenbreite insgesamt: 8,0 m (Ruhröl - Fernleitung)
FL 63	Etylen-Fernleitung, Schutzstreifenbreite insgesamt: 8,0 m (Ruhröl-Fernleitung)
FL 64	Wasserstoff-Fernleitung, Schutzstreifenbreite insgesamt: 6,0 m (Infracor-Produktenleitung)

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

🟩	öffentliche Grünfläche
⁘	Parkanlage
☐	Spielfläche/Freizeitanlage

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

▨	Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen

9. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
○○/○○	Anpflanzung von Sträuchern und Hecken als lineare Struktur
●●●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
z.B. △a	Zuordnung der Pflanzmaßnahmen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)

10. Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB II △ LPB III ▽	Lärmpegelbereiche
☒	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
L	mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
F	mit Fahrrecht zugunsten der E.ON Kraftwerke GmbH zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
●―●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

FD	Flachdach 0 - 8°

II. Kennzeichnungen /Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D	In die Denkmalliste der Stadt Herten eingetragenes Baudenkmal

III. Erläuternde Eintragungen

1. Zum gegenwärtigen Zustand

Flur 31	Flurnummer
239	Flurstücksnummer
○―○	Flurstücksgrenze
▨	vorhandene Gebäude
◎	Schachtschutzbereiche

2. Zur Planung

|3|	Bemaßung von Abständen
. 91.229	gepl. Strassenhöhe (Straßenachse)
●	vorgeschlagener Baumstandort im Straßenraum
ʅ	Zugehörigkeitssymbol
●B16	Grundwassermessstelle

IV. Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Mischgebiet

1.1.1 Unzulässige Nutzungen
Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sind unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nach § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO unzulässig (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2, Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes).

1.1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in den MI-Gebieten
In den MI-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Hertener Liste" (1. Abs. 2) nicht zulässig.

Sortimentsgliederung nach „Hertener Liste"

Nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2, WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)
- Tierfutter für Haustiere (Hund, Katze, Nagetiere, Kanarienvögel) (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)

Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)

- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.71)
- Heimtextilien, Bettwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0 und 47.53.0)
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)
- Kurzwaren / Handarbeitswaren (entsprechend aus WZ 47.51.0)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Uhren (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Modeschmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schul- und Büroartikel (WZ 47.62.2)
- Bücher (WZ 47.61.1, 47.79.2)
- Hausrat (WZ 47.59.2, WZ 47.59.9)
- Porzellan (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Schneidwaren / Bestecke (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Feinkeramik / Glaswaren (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Geschenkartikel (entsprechend aus WZ 47.59.2, WZ 47.59.9)
- Rundfunkgeräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Video- und DVD-Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Digitalcameras (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate) (WZ 47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Fotoartikel (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Tonträger (entsprechend aus 47.63.0)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs) (entsprechend aus WZ 47.63.0)
- Telefone (entsprechend aus WZ 47.42.0)
- PC und Zubehör (Hard- und Software) (WZ 47.41)
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte) (WZ 47.54.0)
- Handhabbare Musikinstrumente (noch im Instrumentenkoffer zu Fuß transportierbar) und Musikalien (entsprechend aus WZ 47.59.3)
- Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ 47.78.3)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau (WZ 47.65.0)
- Sportartikel und Sportkleingeräte (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)
- Parfümerie und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

Nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

- Möbel, Antiquitäten
- Tapeten
- Bodenbeläge
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Autozubehör, Reifen
- Büromöbel
- Gartenartikel, Pflanzen, Blumen (ohne Schnittblumen), Sämereien
- Campingartikel (Möbel, Grillgeräte, Kocher, Zelte)
- Sportgroßgeräte (Fitnessgeräte, Hometrainer, Ruderbänke, etc.)
- Musikalien
- Kinderwagen, Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden, Kindersitze
- Lampen, Leuchten und Leuchtkörper
- Elektrohaushaltsgroßgeräte (Herde / Backöfen, Ceran-Kochfelder, Kühlschränke / Tiefkühltruhen, Geschirrspüler)
- Fahrräder

Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher, wenn das zulässige nichtnahversorgungs- und zentrenrelevante Sortiment durch einzelne nah- und zentrenrelevante Sortimente ergänzt wird (Randsortiment), und

1. diese Waren typischer Weise in Verbindung mit dem Kernsortiment angeboten werden und
2. der Anteil der Verkaufsfläche für diese Waren sich gegenüber dem zulässigen nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment deutlich unterordnet (10 % der Verkaufsfläche)
3. oder durch einen Vorhabenträger mittels eines sachkundigen Einzelhandelsgutachters nachgewiesen werden kann, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

1.2 Gewerbegebiete

1.2.1 In den Gewerbegebieten GE¹ - GE³ sind Einzehandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesen stehen.
Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes auch dann zugelassen werden, wenn nahversorgungs- und/oder zentrentypische Waren angeboten werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte darf nicht mehr als 150 qm umfassen und muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, in denen Sortimente angeboten werden, die gemäß "Hertener Liste" nicht als nahversorgungs- oder zentrenrelevant einzustufen sind.

1.2.2 In den Gewerbegebieten GE¹ - GE³ sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig.

1.2.3 In den Gewerbegebieten GE² und GE³ dürfen die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur oberhalb der Erdgeschossebene eines ansonsten ausschließlich gewerblich genutzten Gebäudes errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt der als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen (GH) ist der der Mittelachse des Grundstücks nächstgelegene NN-Höhenpunkt auf der zugehörigen Erschließungsstraße. Liegt die Mittelachse des Grundstücks in gleichem Abstand zu zwei unterschiedlichen Höhenpunkten, so ist der niedrigere Höhenpunkt als Bezugspunkt anzunehmen.

2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen können durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungseinrichtungen) auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,50 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitung je Dachfläche darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen von der jeweiligen Dachflächenbegrenzung soweit zurücktreten wie sie selbst hoch sind.

3. Überbaubare Grundstückflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen hinaus ist - unbeschadet bauordnungsrechtlicher Vorschriften - zulässig, wenn die Überschreitung < 0,50 m ist und sich auf max. 25 % der Gebäudefrontlinie beschränkt.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Emissionskontingentierung Gewerbe

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für die GE - Gebiete Emissionskontingente festgesetzt.
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen TF 1 bis TF 16 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ dB(A) / m²	$L_{EK,nachts}$ dB(A) / m²
TF 1	56	35
TF 2	56	35
TF 3	54	33
TF 4	55	35
TF 5	64	45
TF 6	69	51
TF 7	65	46
TF 8	66	45
TF 9	67	47
TF 10	65	45
TF 11	61	40
TF 12	67	46
TF 13	63	43
TF 14	69	48
TF 15	71	48
TF 16	55	35

Jede gewerbliche Nutzung (Anlage) ist derart auszuführen, dass die von ihr ausgehenden Lärmemissionen an keinem Punkt außerhalb des Plangebietes höhere Beurteilungspegel nach TA Lärm erzeugen, als dort bei ungerichteter und freier Schallausbreitung in den Vollraum entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Grundstückes die o.g. Emissionskontingente $L_{EK,i}$ abgestrahlt würden.
Für jede Teilfläche ist bei Ansatz einer ungerichteten und freien Schallausbreitung das Immissionskontingent an den Immissionspunkten zu ermitteln und dessen Einhaltung bei Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nachweisen.
Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn dessen Beurteilungspegel L nach TA Lärm den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

4.2 Ausschluss geruchsemittierender Betriebe und Anlagen
In den Gewerbegebieten GE¹- GE³ sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen unzulässig.
Gem. § 31 (1) BauGB sind geruchsemittierende Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn durch emissionsmindernde Maßnahmen eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Bestätigung der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.

4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Betriebe im Sinne des Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 96/82/EG in der Fassung der Änderung durch die Richtlinie 2003/105/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen unzulässig. Es dürfen keine Mengen von Stoffen oberhalb der in Anhang I Teil 1, Spalte 2 und Teil 2, Spalte 2 der in oben bezeichneter Richtlinie genannten Mengenschwellen vorhanden sein.

4.4 Passive Schallschutzmaßnahmen Verkehr
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den im Baugebiet festgesetzten Mischgebieten passive Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den folgenden Anforderungen der DIN 4109:1989 -11 - Schallschutz im Hochbau erfüllen (siehe Lärmschutzzonen, die im Bebauungsplan eingezeichnet sind).

Lärmschutzzone	Bau-Schalldämm-Maße für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Im gesamten Plangebiet sind in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.
Quelle DIN 4109:1989 - 11 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise"
Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter:
Die genannte DIN-Normblätter sind im Bereich Planen, Bauen und Wohnen der Stadt Herten einzusehen.

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

5.1 Maßnahme △a Gehölzanpflanzung
Auf den mit △a gekennzeichneten Pflanzflächen sind Laubgehölze in Form eines frei wachsenden Gehölzes (3 bis 15 - reihig, versetzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Art und Pflanzqualität zu ersetzen.
Qualität: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60 - 100 cm, o. B., Heister, 100 - 150 cm, o. B..
Pflanzverband: der Reihenabstand beträgt 0,75m, der Pflanzabstand beträgt 1,50 m.
Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Populus canescens	Grau-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Bruchweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5.2 Maßnahme △b Strauchanpflanzung
Auf den mit △b gekennzeichneten Pflanzflächen sind Laubgehölze in Form eines frei wachsenden Gehölzes (3 - reihig, versetzt) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Art und Pflanzqualität zu ersetzen.
Qualität: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60 - 100 cm, o. B., Heister, 100 - 150 cm, o. B..
Pflanzverband: der Reihenabstand beträgt 0,75m, der Pflanzabstand beträgt 1,50 m.
Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

5.3 Maßnahme △c Heckenpflanzung
Auf den Flächen der gewerblichen Grundstücksgrenzen zum Straßenraum ist als Trenngrün zur einheitlichen Einfriedung zum öffentlichen Raum eine geschlossene Heckenpflanzung aus geeigneten Laubsträuchern zu pflanzen. Sie ist mit einer max. Höhe von 2,00 m zu pflanzen. Die Schnitthecken sind zweireihig im sog. Dreieckverband mit insgesamt mindestens 0,5 m Breite zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Art und Pflanzqualität zu ersetzen.
Qualität: Hester, 2 x v. o.B., 100 - 125 cm.
Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

5.4 Maßnahme △d Baumpflanzung
In den Planstraßen A und B sind Baumpflanzungen vorzusehen. Es sind mindestens 35 Spitzahorn (Acer platanoides Columnare, Acer platanoides Esmerald Queen), (Anpflanzstammumfang 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mind. 8 m² anzulegen. Die Pflanzgruben müssen mindestens 12 m³ groß sein. Um Stammschäden zu vermeiden, ist die Baumscheibe mit einem dauerhaften Stammschutz (z. B. Baumschutzbügel) auszustatten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.
Zu verwendende Arten:

Geranium - Arten	Storchschnabel
Lonicera pileata	immergrüne Heckenkirsche
Stephanandra incisa "Crispa"	niedrige Kranzspiere

Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

5.5 Maßnahme △e Gehölzanpflanzung
Auf der Fläche zwischen den Gewerbegebieten GE und GE , sind Laubgehölze in Form eines frei wachsenden Gehölzes (3 - reihig, versetzt) auf einer Breite von 3 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Art und Pflanzqualität zu ersetzen. Die restliche 2 m sind als Rasenfläche herzustellen.
Qualität: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60 - 100 cm, o. B., Heister, 100 - 150 cm, o. B..
Pflanzverband: der Reihenabstand beträgt 0,75m, der Pflanzabstand beträgt 1,50 m.
Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Populus canescens	Grau-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Bruchweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

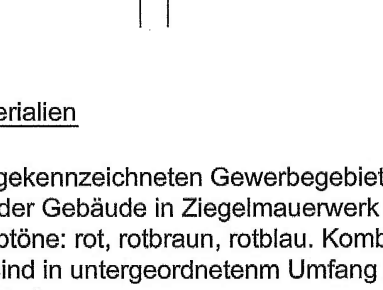
Hinweis: Die Pflanzmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt. Sie werden in einem detailliertem Freianlagenplan festgesetzt.

5.6 Stellplatzbegrünung
Auf Stellplatzanlagen sind zur Beschattung Baumpflanzungen vorzusehen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mind. 8 m² anzulegen. Die Pflanzgruben müssen mindestens 12 m³ groß sein.
Qualität: Hochstamm 18-20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzhöhe mind 2,50 m.

B. Festsetzungen nach BauO NRW
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)

1. Dachausbildung

In den mit GE² festgesetzten Gewerbegebieten sind die Gebäude mit Flachdach auszubilden. Zulässig sind Dachneigungen bis max. 8°. Hierbei darf der höchste Punkt des Daches die Höhe der Mauerwerksoberkante (Attika) nicht überschreiten.



2. Fassadenmaterialien

2.1 In den mit 1 gekennzeichneten Gewerbegebieten GE sind die geschlossenen Wandflächen der Gebäude in Ziegelmauerwerk bzw. Fassadenklinker auszuführen. Zulässige Farbtöne: rot, rotbraun, rotblau. Kombinationen mit anderen Materialien (Putz, Metall, Holz) sind in untergeordnetem Umfang bis zu 20 % der geschlossenen Wandflächen zulässig.

2.2 In den mit 2 gekennzeichneten Gewerbegebieten GE sind die geschlossenen Wandflächen der Gebäude in Ziegelmauerwerk bzw. Fassadenklinker (zulässige Farbtöne: rot, rotbraun, rotblau) oder Putz auszuführen. Kombinationen mit anderen Materialien (Metall, Holz) sind in untergeordnetem Umfang bis zu 20 % der geschlossenen Wandflächen zulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. 20 % der jeweiligen Wandfläche einnehmen. Der Abstand der Einzelflächen zueinander und zu der Fassadenoberkante des Gebäudes muss mind. 1 m betragen. Die Höhe von Schriftzügen darf das Maß von 1 m nicht überschreiten.

3.2 Die Oberkante der Werbeanlage darf die Traufkante eines Gebäude nicht überschreiten (Die Traufkante wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277).

3.3 Je Baugrundstück ist eine Werbeanlage auf den Freiflächen des Grundstücks zulässig. Die Werbeanlage darf die Maße von 2,5 m Höhe und 2,5 m Breite nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf max. 4,5 m über Oberkante Gelände liegen.

3.4 Bei Verwendung freistehender vertikaler Werbeanlagen (Pylone) dürfen die Maße von 4,5 m Höhe über Oberkante Gelände und 1,0 m Breite nicht überschritten werden.

3.5 Zusätzlich sind ausnahmsweise bis zu drei Werbefahnen mit einer max. Masthöhe von 6,0 m über Oberkante Gelände zulässig.

3.6 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

3.7 Himmelsstrahlende Werbeanlagen (z.B. Laserstrahlen, Sky-Beamer) sind unzulässig.

4. Einfriedungen

Bei festgesetzten Heckenpflanzungen zum Straßenraum (Maßnahme △c) sind Zäune als Einfriedung zulässig, wenn diese grundstücksseitig hinter der Hecke errichtet werden.

IV. Hinweise

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

2. 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. erforderlichen Ramm-/ und Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung / Gründung. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel besteht, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Herten, Fachbereich 3 zu verständigen.

3. Fernleitungen, Leitungen und Kabeltrassen

3.1 Sicherung der Wasserstoff-, Ethylen- und Propylen-Fernleitungen im Bereich der Schutzstreifen
Ohne Genehmigung der Leitungsbetreiber dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, die den Bestand der Leitung gefährden können (z.B. Überfahrten mit schweren Baumaschinen, Erdarbeiten, Bohrungen, Verlegen von Leitungen). In Einzelfällen sind Abstimmungen mit den Rohrfernleitungsbetreibern zu treffen.
Da die Leitungen verflüssigte Gase transportieren erfolgt eine regelmäßige Dichtigkeitsprüfung durch Begehung und Besichtigung seitens der Leitungsbetreiber. Im Hinblick auf diese Überwachungsmaßnahmen und eventuell erforderliche Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten müssen die Schutzstreifen freigehalten werden. Die Zugänglichkeit zu den Rohrfernleitungen auch mit größeren Fahrzeugen muss jederzeit gewährleistet sein.

3.2 Sicherung von Druckluft-, VE-Wasser- und Fernwärmeleitungen sowie von Starkstrom-, Fernmelde- und Steuerkabeln
Ohne Genehmigung der Leitungsbetreiber dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, die den Bestand der Leitung gefährden können (z.B. Überfahrten mit schweren Baumaschinen, Erdarbeiten, Bohrungen, Verlegen von Leitungen). In Einzelfällen sind Abstimmungen mit den Leitungsbetreibern zu treffen.
Im Hinblick auf Überwachungsmaßnahmen und eventuell erforderliche Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten müssen die Schutzstreifen freigehalten werden. Die Zugänglichkeit zu den Leitungen und Kabeltrassen auch mit größeren Fahrzeugen muss jederzeit gewährleistet sein. Im Schutzstreifen der erdverlegten Leitungen und Kabeltrassen dürfen keine Gebäude errichtet oder tiefwurzelnde Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

4. Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasung und Standsicherheit
Im Plangebiet befinden sich drei Schächte des Steinkohlenbergbaus mit folgenden Mittelpunktkoordinaten (Gauß-Krüger):

Schacht Schlägel & Eisen 3	R = 2369660,65	H = 5719149,61
Schacht Schlägel & Eisen 4	R = 2369619,20	H = 5719139,37
Schacht Schlägel & Eisen 7	R = 2369730,47	H = 5719262,66

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte S & E 3/4/7 mit einem Radius von 10 m - jeweils gemessen vom Schachtmittelpunkt - dürfen keine baulichen Anlagen (dazu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen) ohne ein Gutachten zur Standsicherheit, das die geplante Baumaßnahme berücksichtigt, errichtet werden.
Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte S & E 3/4/7 mit jeweils einem Radius von 25,00 m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt werden. Gasleitungen dürfen in den Schachtschutzbereichen nicht verlegt werden. Eine Versiegelung der Fläche in den Schachtschutzbereichen ist nicht zulässig. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten belegt werden, das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.
Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden , dass es z.B. durch gasdurchlässige Anschüttungen in den Schachtbereichen oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmigrationen in den vom Schachtmittelpunkt entfernten Bereichen kommt. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen soll eine bergbehördlich anerkannte Sachverständigenstelle hinzugezogen werden.

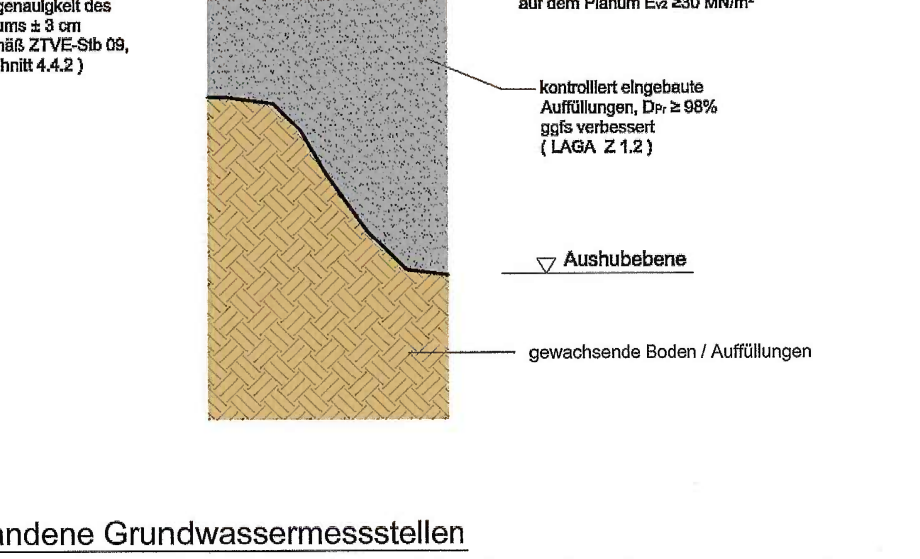
Die in den o. g. Gutachten aufgezeigten Maßnahmen sind der RAG Deutsche Steinkohle zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten/durchgeführten Vorsorgemaßnahmen muss durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden.
Zur Durchführung sämtlicher technisch erforderlicher und bergbehördlich angeordneter Maßnahmen an den Schächten, insbesondere zum Zwecke der Kontrolle, ist zudem sicherzustellen, dass die Grundstücke durch die RAG Deutsche Steinkohle oder deren Rechtsnachfolger jederzeit zu betreten und zu befahren sind. Hierzu muss eine Zufahrt per LKW möglich sein.

5. Sanierungsplan
Bei der Bebauung der Flächen sind die Vorgaben des Sanierungsplanes vom 04.11.2011 und der daraufhin ausgestellten Zulassung einzuhalten.
Die Zulassung des Sanierungsplanes Boden ist mit Datum März 2012 von der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 63 - Flächenrecycling und Wiedernutzbarmachung von Bergbauflächen) erteilt worden.

6. Betriebsbedingtes Wohnen
Im Zuge der Baureifmachung wird im Bereich der Gewerbeflächen mit bautechnisch und chemisch kontrolliertem Einbau von Auffüllungen und Böden eine Übergabeebene erstellt. Die eingebauten Stoffe haben eine chemische Qualität, die besser oder gleich dem LAGA-Zuordnungswert Z 1.2 ist (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Heft 20, Stand November 2003).

Bei Flächen, in denen betriebsbedingtes Wohnen zugelassen werden soll, ist diese Übergabeebene im Bereich von Hausgärten oder Kinderspielbereichen durch den Erwerber mit mindestens 80 cm Boden abzudecken, der die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält. Dies ist im beigefügten Systemquerschnitt dargestellt. Für Stoffe, die nicht in der BBodSchV genannt werden, sind die Z 0-Werte der LAGA (2003) einzuhalten.

Systemquerschnitt BW I
Bodenaufbau für Hausgärten bzw. Kinderspielflächen im Zuge betriebsbedingten Wohnens auf den Gewerbeflächen


Gewerbeflächen
▽ 0.00 m
▽ Benutzerebene Erwerber
≥ 80 cm
Bodenabdeckung durch Erwerber (Vorsorgewerte der BBodSchV)
▽ mindestens -0.80 m
▽ Übergabeebene (UEB)
auf dem Planum Ev2 ≥30 MN/m²
Maßgenauigkeit des Planums ± 3 cm (gemäß ZTVE-Stb 09, Abschnitt 4.4.2)
kontrolliert eingebaute Auffüllungen, Dpr ≥ 98% ggfs verbessert (LAGA Z 1.2)
▽ Aushubebene
gewachsende Boden / Auffüllungen

7. Vorhandene Grundwassermessstellen
Auf dem Gelände Schlägel & Eisen befinden sich mehrere Grundwassermess- und -entnahmestellen. Für das zur Zeit laufende Grundwassermonitoring sind alle Pegel auf dem Bearbeitungsgebiet zu schützen. Im Zuge der Sanierung, Baureifmachung und Erschließung des Geländes müssen die den neuen Geländeoberkanten angepasst werden. Sofern Grundwassermessstellen aufgrund baulicher Maßnahmen umgesetzt werden müssen, muss dies in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden und der RAG Montan Immobilien GmbH erfolgen.
Im Bereich des zukünftigen Sicherungsbauwerkes befinden sich die Messtellen B16, B 35 und B 36. Für diese Pegel werden im Zuge der Sanierung entsprechende mit der Abdichtung verschweißte wasserdichte Rohrdurchdringungen durch das Abdichtungssystem vorgesehen.

8. Schutz von Grünbeständen
Zu erhaltende Grünbestände sind während der Flächenentwicklung und der Bauarbeiten gem. DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baummaßnahmen - sowie RAS LG 4 - Schutz von Bäumen und Strauchern im Bereich der Baustellen - zu schützen.

9. Einsehbarkeit von DIN - Vorschriften und Richtlinien
Soweit in diesem Planverfahren auf DIN - Vorschriften und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Bereich Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Herten eingesehen werden.

1. AUSFERTIGUNG

Verfahrensnachweis

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	am	18.06.2008
Ortsübliche Bekanntmachung	am	04.07.2008
Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	am	20.10.2011
Beschluss zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	am	27.11.2012
Ortsübliche Bekanntmachung	am	18.01.2013
Öffentliche Auslegung	vom	28.01.2013
	bis	28.02.2013
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB einschließlich der gün eingetragenen Änderungen	am	15.05.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	am	15.11.2013

Die Planunterlage dieses Babauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV.
Die Planunterlage gibt den Stand des Liegenschaftskatasters vom 12.[illegible] wieder.

Dortmund, den 12.02.2014

Öffentl. best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. Christian Sommerhoff
Olpketalstr. 14
44229 Dortmund

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 15.05.2013 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten werden.

Herten, den 17.05.2013

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.11.2013 im Amtsblatt der Stadt Herten ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauunsplan in Kraft getreten.

Herten, den 18.11.2013

Bürgermeister

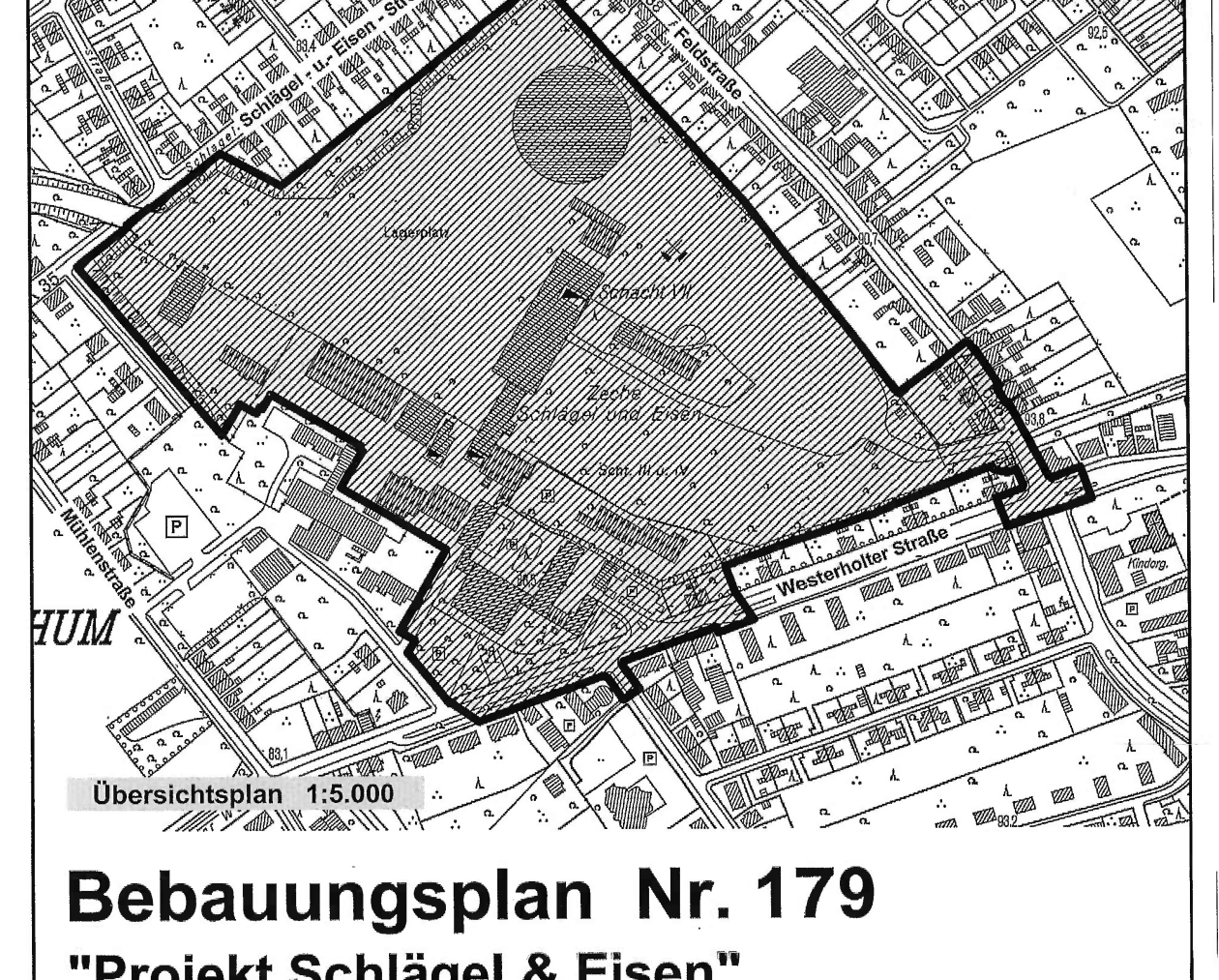
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. den Vorschriften

a. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
b. der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gsetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
c. des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185),
d. der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272),
e. der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Oktober 2011 (GV. NRW. S. 539),
f. des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz - BBodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).

STADT HERTEN

BEREICH PLANEN, BAUEN UND UMWELT



Bebauungsplan Nr. 179
"Projekt Schlägel & Eisen"

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

Maßstab: 1 : 1000
Datum: 15.04.2013

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0