



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen nach BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 5 § 8 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

0,4 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (Beispiel)
0,6 Grundflächenzahl (Beispiel)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze
 Offene Bauweise
 Einzel- und Doppelhäuser
 E + DH

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

Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrliche besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsbenutzter Bereich
 Öffentliche Parkplätze

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

Öffentliche Grünfläche
 Parkanlage

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

Anpflanzen von Bäumen
 Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Stellplätze
 St
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Allgemeinheit
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Kennzeichnung

Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

III. Erläuternde Eintragungen

1. Zum gegenwärtigen Zustand

Flur 11 Flurnummer
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Gebäude mit Hausnummer
 Nebengebäude

○ Baumbestand
 □ Böschung

2. Zur Planung

~14,00~ Maßangabe
 - - - Geplante Grenzen

Textliche Festsetzungen

Teil I

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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

1.1 Zulässige Nutzungen in den WA-Gebieten

Für die WA-Gebiete wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Zulässige Nutzungen in den MI-Gebieten

Für alle Mischgebiete wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

nicht zulässig im MI 1 und MI 3 sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- sonstige Gewerbebetriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen anbieten.

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

Nicht zulässig im MI 2 sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- sonstige Gewerbebetriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen anbieten.

1.3 Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in den MI-Gebieten

In den MI-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß "Herten Liste" (1. Abs. 2) nicht zulässig.

Sortimentsgliederung nach "Herten Liste" (nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend))

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Bekleidung (WZ 47.2, WZ 47.23)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogenmittel (WZ 47.11, WZ 47.27)
- Hygieneartikel einschließlich haushaltüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schneidwaren (Teilsegment aus WZ 47.76, 1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62, 1)
- Textilien für Hauswaren (Kleid, Handt., Nagelsetz., Kissenkissen) (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)

Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)

- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.10)
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.10)
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.10)
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.11)
- Haarzubehöre, Kosmetik (entsprechend aus WZ 47.21 und WZ 47.23)
- Medikamente (entsprechend aus WZ 47.21 und WZ 47.23)
- Medikamente für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51, 0)
- Kurzwaren / Handarbeitwaren (entsprechend aus WZ 47.51, 0)
- Schuhe (WZ 47.72, 1)
- Lebewesen und Reizegepack (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 47.11, 47.79, 2)
- Hautart (WZ 47.59, 2, WZ 47.59, 3)
- Porzellan (entsprechend aus WZ 47.59, 3)
- Schmiedwaren / Besteck (entsprechend aus WZ 47.59, 3)
- Feldarbeiten / Glaswaren (entsprechend aus WZ 47.59, 2)
- Geschmuckartikel (entsprechend aus WZ 47.59, 2, WZ 47.59, 3)
- 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)
- Digitalkameras (entsprechend aus WZ 47.78, 2)
- Optische Geräte (Scheiteln, Ferngläser, Fotospiegel), (WZ 47.78, 2)
- Augenbrillen (WZ 47.78, 1)
- Fotokameras (entsprechend aus WZ 47.78, 2)
- Tonträger (entsprechend aus WZ 47.83, 0)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs), (entsprechend aus WZ 47.83, 0)
- Telefone (entsprechend aus WZ 47.42, 0)
- PC und Zubehör (Hard- und Software), (WZ 47.41)
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte), (WZ 47.54, 0)
- Hausübliche Musikinstrumente (auch im Instrumentenkoffer) zu Fuß transportierbar) und Musikalien (entsprechend aus WZ 47.59, 3)
- Sammelobjekte und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ 47.79, 3)
- Spieldosen, Bauspielzeug, Modellbau (WZ 47.65, 0)
- Sportartikel und Sportzubehöre (entsprechend aus WZ 47.82, 2)
- Spielzeugartikel / Medizinische Geräte (WZ 47.74, 0)
- Parfüme und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.73, 0)

Nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

- Möbel, Antiquitäten
- Tapeten
- Bodenbeläge
- Farben, Lacke
- Bausätze, Baumarktmittel
- Serienwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Aufbewahrungsmittel
- Büromöbel
- Gartenartikel, Pflanzen, Blumen (ohne Schnittblumen), Sämereien
- Campingartikel (Möbel, Grillgeräte, Kocher, Zelte)
- Sportzubehöre (Fiscesgeräte, Homeerarer, Ruderboote, etc.)
- Musikalien
- Kinderwagen, Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden, Kinderstühle
- Lampen, Leuchten und Leuchtdiäpde
- Elektrohaushaltsgeräte (Herde / Backöfen, Ceran-Kochfelder, Kühlchränke / Tiefkühltruhen, Geschirrspüler)
- Fahrräder

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

Teil II

Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der BauO NW

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

Dachaufbauten / Dachgauben

Dachaufbauten / Dachgauben sind zulässig, wenn der Mindestabstand zur Außenseite der gebäudebegrenzenden Außenwand 1,25 m beträgt, der Mindestabstand zum unteren Dachrand 0,50 m beträgt und die Breite der Gaube die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreitet. Dachgauben oder -aufbauten sind bei Puttdächern und in zweiter Reihe nicht zulässig.

Dachneigung / Dachform und Dachendeckung bei Doppelhäusern

Für Doppelhäuser gilt, dass Doppelhäuser mit Satteldächern eine Dachneigung von 40 Grad und mit Puttdächern von 13 Grad aufweisen müssen. Für die Eindeckung geeigneter Dächer sämtlicher Haupt- und Nebengebäude im Plangebiet sind ausschließlich Dachziegel- und Dachsteine nur naturrot zulässig, Ausnahmsweise sind auch andere Dachneigungen und Dachformen zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass die Doppelhäuser eine einheitliche Dachneigung, Dachform und Dachendeckung erhalten.

Fassadengestaltung bei Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind die Fassaden mit weißem Reibputz zu verputzen. Innerhalb der Fassade können auch Anteile von Klinker oder Holzverkleidung zugelassen werden. Ausnahmsweise ist auch eine andere Gestaltung zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt wird, dass die Gestaltung der Doppelhäuser der eines Einzelhauses entspricht.

Gestaltung der unüberbauten Flächen / Einfriedungen

Einfriedung entlang der VG Fläche sind als Laubholz-Schnittdecken mit einer Stammhalteranzahl mit integrierter Pflanzung zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Laubholz-Schnittdecken oder als Stammhalteranzahl mit integrierter Pflanzung bis zu einer Höhe von 2,00 m auszuführen.

Teil III

Hinweise für den gesamten Planbereich

1. DIN Normen

Alle in diesem Bebauungsplan genannten DIN Normen sind bei der Stadt Herten Kurtschumacher Straße 2, 45699 Herten im Bereich Stadtplanung zu den allgemeinen Öffnungszeiten einsehbar.

2. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.1 Höhen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen Staffelfassaden auf allen Gebäudeseiten einen Rücksprung von mindestens 1,50 m gegenüber der Hauptfassade einhalten. Sind Flachdächer vorgesehen, darf die Oberkante der Attika max. 0,50 m über der festgesetzten Traufe liegen.

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

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

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die von der Erschließungsstraße rückwärtigen Baugrenzen nur max. 3,00 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Ein Vorstoßen von Gebäudeschalen in geringfügigem Maß über die Baugrenze hinaus ist -unbeschadet bauordnungsrechtlicher Vorschriften- zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,00 m und max. 10 m² beträgt.

2.3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Gebieten MI 2, MI 3 und WA 1-3 sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den GA-St Flächen zulässig. Dieses gilt nicht für Tiefgaragen. Im WA-Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Gebäudeoberfläche liegen. Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

2.4 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrbelastung

Für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Laärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches Schalldämmmaß erl. R _{w,er} in dB
I	bis 55 dB(A)
II	56-60 dB(A)
III	61-65 dB(A)
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)

Die exakte Lage der Lärmpegelbereiche ist der Planurkunde zu entnehmen.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,er} hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V - wenn sie sich in den zu den Lärmquellen (Ewaldstraße/Nimrodstraße) ausgerichteten Fassaden befinden- zu Lüftungsventilen mit einer schalldämmenden Lüftungsanlage auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungsanlagen/Rollläden ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,er} zu berücksichtigen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodendenkmale, d.h. Mauerwerk, Einzelruhe aber auch Veränderungen und Verfallstufen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Herten und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DtschG).

5. Unterkellerte Gebäude

Bei unterkellerten Gebäuden wird aufgrund des zeitweiligen Schichtwasserdrangs in oberflächennahen Schichten und des Aufstaus auf den nahezu wasserundurchlässigen, tonigen Böden die Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser nach DIN 18196, Teil 6, Absatz 8 empfohlen. Alternativ ist die Ausführung einer weißen Wanne möglich. Bei nicht unterkellerten Gebäuden ist die Abdichtung gegen Bodenfeuchte gemäß Teil 4 der DIN 18196 in Verbindung mit einer kapillarbrechenden Schicht unter der Sohle ausreichend.

Schematische Schnittzeichnung (Illustration)

Die Zeichnung der Baugruppe der Trauf- und Dachaufbauten dient der Illustration und ist keine Festlegung!

VERFAHRENSNACHWEIS:

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2011
 Ortsübliche Bekanntmachung am 01.04.2011

Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 28.08.2012

Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 02.10.2013
 Ortsübliche Bekanntmachung am 15.11.2013
 Öffentliche Auslegung am 22.11.2013 bis 02.01.2014

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB am 26.02.2014
 Ortsübliche Bekanntmachung am 05.03.2014

Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV. Die Planunterlagen gibt den Stand des Liegenschaftskatasters vom Herten, den

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 26.02.2014 überreicht und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensrichtlinien eingehalten wurden.

Herten, den 03.03.2014

Herten, den 10.03.2014

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
 Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 255),
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. 1995 S. 506),
 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (L) vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. 2000 S. 560),
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666),
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) vom 29. August 1999 (GV. NRW. S. 516),
 jeweils in der zuletzt gültigen Fassung.

STADT HERTEN

Planen, Bauen und Umwelt

BEBAUUNGSPLAN NR. 181

"Herten-Mitte, Wohnbebauung an der Erlöserkirche"

1. AUSFERTIGUNG

EDV - Code: 04/10/Planung 01/Bebauungsplan 181/Herten-Mitte, Wohnbebauung an der Erlöserkirche
 01-Verfahrensstand 14/Satzungsbeschluss/Reise CAD

Geszeich.: Uchmann Datum: 17.09.2013 Maßstab: 1: 500