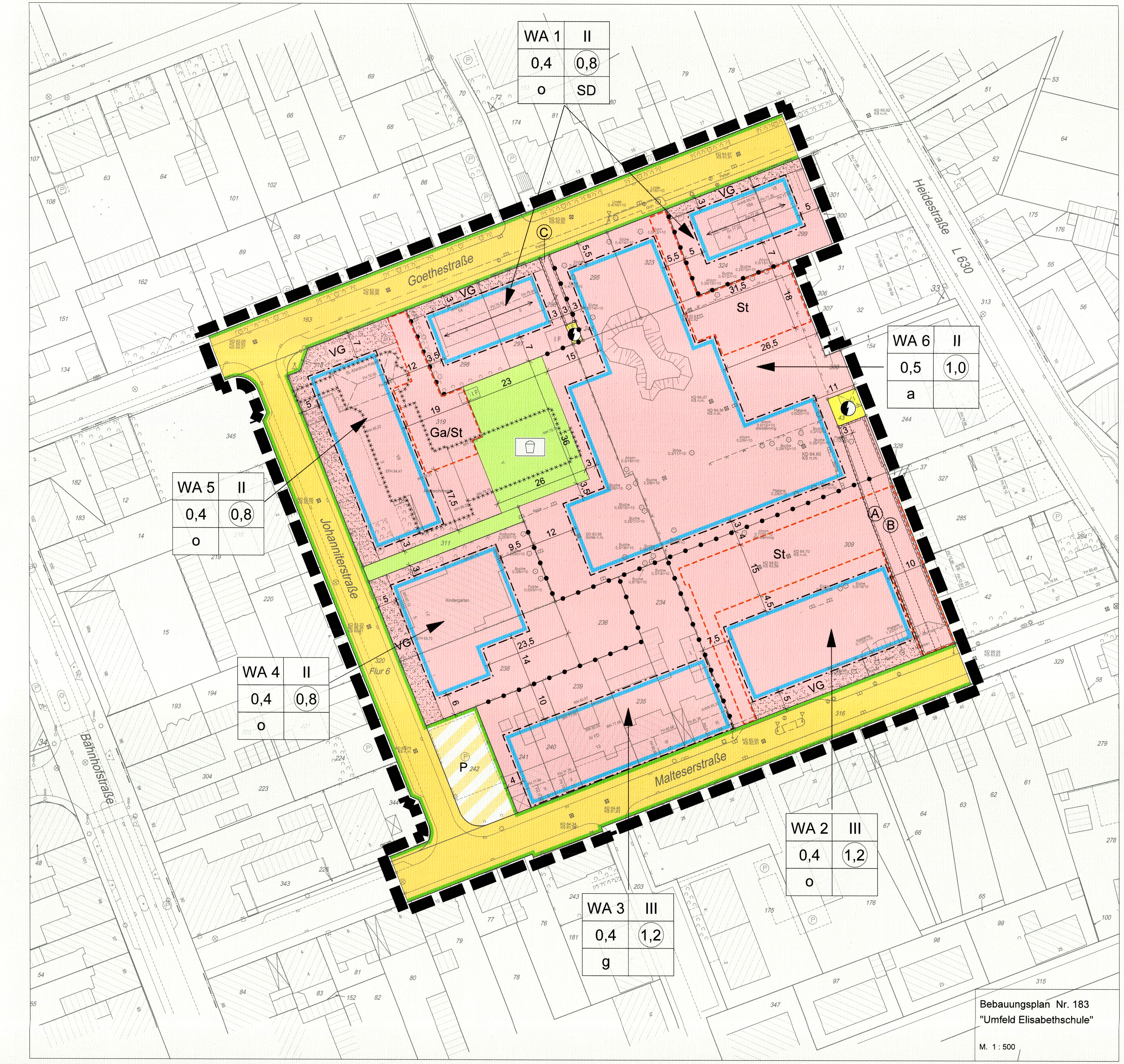


Bebauungsplan Nr. 183
"Umfeld Elisabethschule"

M. 1 : 500

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA 1-6	Allgemeines Wohgebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4	max. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise
a	offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksflächen

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

	Versorgungsflächen - Elektrizität

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Sonstige Festsetzungen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Ga	Garage
St	Stellplatz
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Ⓐ	Fahrrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger
Ⓑ	Geh- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger
Ⓒ	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. § 1 Abs. 4 BauGB

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD	Satteldach
⟷	Hauptfirstrichtung
VG	Vorgartenfläche

Bestandsangaben und sonstige Darstellungen

14	vorhandene Gebäude
238	Flurstücksgrenzen und -nummern
Rotbuche 0,25/9/>10	Baumbestand
KD 62.66 KS 59,75	Höhe Kanaldeckel /-sohle in Metern über NHN
	oberirdische Leitungen (Art der Leitung siehe Einschrieb)
14	Gebäudeabriss
10	Bemaßung von Abständen

I. Textliche Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im festgesetzten WA-2 Gebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den festgesetzten WA-2, WA-5 und WA-6 Gebieten dürfen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.

II. Gestalterische Festsetzungen
nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. VORGÄRTEN
Die festgesetzten Flächen für Vorgärten (VG) sind gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze sind dort unzulässig. Zufahrten zu Garagen und Carports dürfen jedoch als Stellplatz genutzt werden. Die Befestigung der Vorgartenflächen durch private Verkehrsflächen (Zufahrten, Zuwegungen und Eingangsbereiche) ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton und Asphalt sind unzulässig.

2. EINFRIEDUNGEN
Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen dürfen Zäune nur in Verbindung mit Hecken oder mittels Schlingpflanzen begrünt errichtet werden. Dabei ist die Bepflanzung bzw. Begrünung in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche anzulegen.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz
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 Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Kampfmittelvorkommen
Die Durchführung von Boden eingreifenden 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 der Fachbereich 3 Ordnung und Feuerschutz der Stadt Herten, zu verständigen.

3. Artenschutz
Bei allen bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. der Fällung von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden sind die Verbotstatbestände des Allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG-Bundesnaturschutzgesetz) und des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten.

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind Baum- und Gehölzfällungen verboten (§ 64 LG NRW Landschaftsgesetz NRW).

Zum Schutz der Baumbestände sind geeignete Bauzäune aufzustellen bzw. wertvolle Einzelbäume durch Manschetten etc. besonders zu schützen. Das Lagern von Material im Wurzelbereich muss unterbleiben, um die Bäume nicht langfristig durch Bodenverdichtungen zu schädigen bzw. Rückeschäden zu verursachen.

Einer weiteren Beeinträchtigung der Lebensraumeignung soll durch Bepflanzung mit geeigneten regionalen Strauch- und Gehölzarten (entsprechend der Pflanzliste im Anhang der Begründung) entgegengewirkt werden.

Für die abzureißenden Gebäude sind zeitnah zu den Rückbaumaßnahmen ggf. gesonderte Artenschutzrechtliche Prüfungen oder zumindest Bestandskontrollen (Fledermäuse, Mauersegler, Sperlinge) durchzuführen. Dies gilt insbesondere für die Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September; außerhalb dieses Zeitraums kann auf eine Bestandkontrolle der Vogelarten verzichtet werden.

Für die durch den Rückbau der Gebäude wegfallenden, potentiellen Fledermausquartiere sollen Ausweichquartiere geschaffen werden. Hierzu bieten sich in die Fassadendämmung integrierbare Fledermauskästen an. Die Ausweichquartiere müssen im Jahresverlauf vor Beginn der Brutzeit, also vor dem 1. April installiert sein. Die Fledermauskästen sind vom Vorhabenträger zu finanzieren.

4. Bergbauliche Einwirkungen
Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.

5. Maßnahmen zur Abwehr von Bodenfeuchtigkeit
Bei unterkellerten Gebäuden wird aufgrund der hohen Grundwasserstände im Osten des Untersuchungsgebietes eine Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser gemäß DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 erforderlich. Im Westteil ist bei Lage der Gründungssohlen oberhalb der Grundwasseroberfläche eine Abdichtung gegen zeitweilig aufstauendes Sickerwasser nach Abschnitt 9 ausreichend. Alternativ ist die Ausführung als weiße Wannen nach den anerkannten Regeln der Technik möglich. Bei nicht unterkellerten Gebäuden ist die Abdichtung gegen Bodenfeuchte gem. Teil 4 der DIN in Verbindung mit einer kapillarbrechenden Schicht unter der Sohle ausreichend.

6. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Bereich der festgestellten Anschüttungen
Im Bereich der durchzuführenden Pflanzungen bei der Gestaltung der Außenanlagen ist zu beachten: Die durchwurzelbare Bodenschicht ist gemäß der Vorgabe der Bundesbodenschutzverordnung, der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV und den entsprechenden DIN-Normen und Regelwerken zu erstellen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Art und Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht.

7. 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.

2. AUSFERTIGUNG

Verfahrensnachweis

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	am 02.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	am 11.10.2013
Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	am 31.08.2015
Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	am 28.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	am 07.10.2016
Öffentliche Auslegung	vom 24.10.2016 bis 25.11.2016
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	am 22.02.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	am 17.03.2017

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 22.02.2017 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Herten, den [redacted] 23.02.2017
Bürgermeister

15

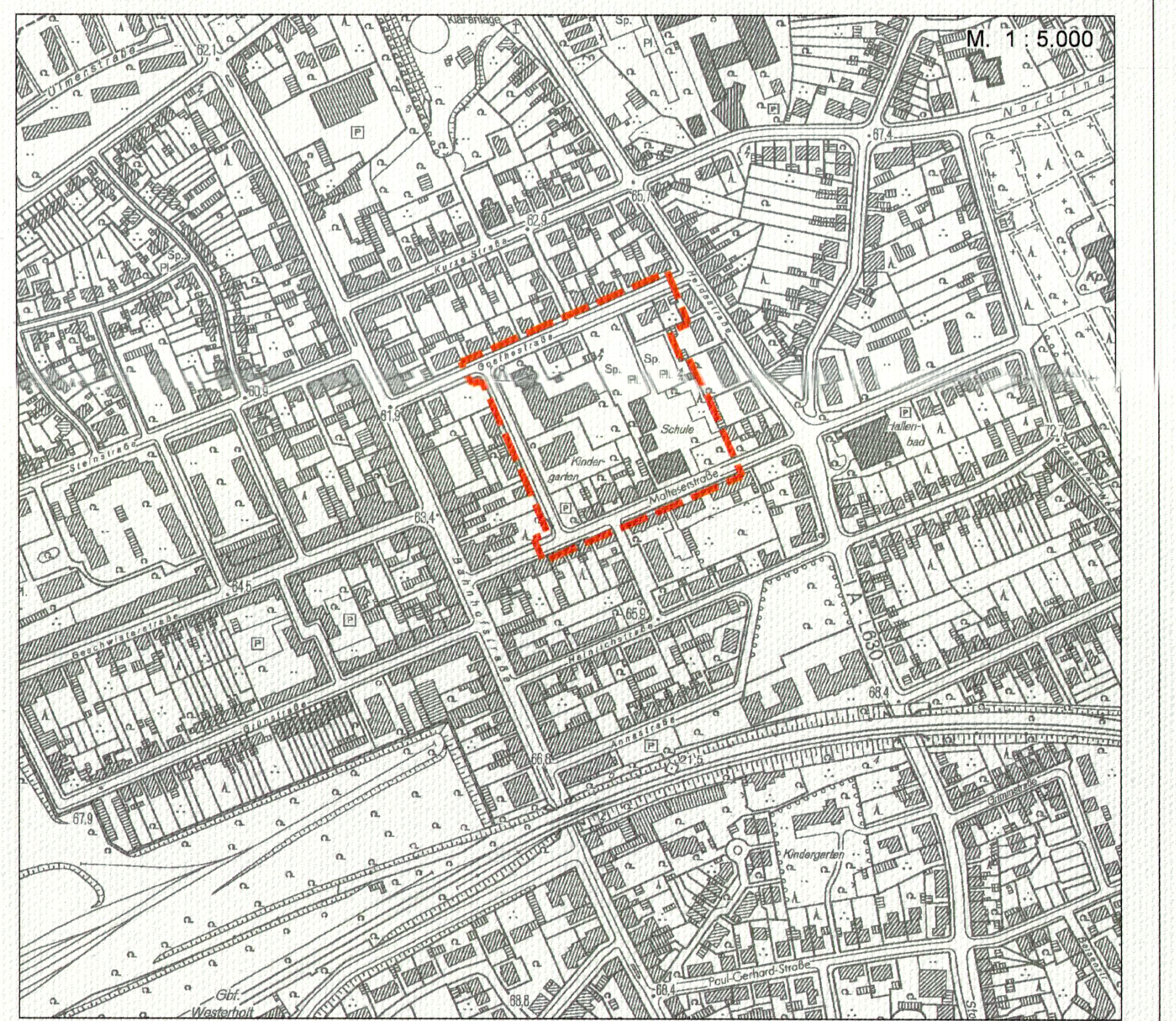
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.03.2017 im Amtsblatt der Stadt Herten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Herten, den 20.03.2017
Bürgermeister

15

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132),
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01. März 2000 (GV NRW 2000 S. 256),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666),
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW 1999 S. 516),
jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

HERTEN

FACHBEREICH 2.1 PLANEN, BAUEN UND UMWELT



Bebauungsplan Nr. 183
"Umfeld Elisabethschule"

Satzung

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

Maßstab: 1 : 500
Stand: 21.12.2016

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