

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen nach BauGB

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

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH max. 7,50 m Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über festgesetzter Höhenlage
- FH max. 13,00 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über festgesetzter Höhenlage

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

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung: Kindertageseinrichtung / Familienzentrum

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

- Ga/St/Na Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers (vorhandene Fernwärmeleitungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

- SD / WD Satteldach, Walmdach
- 35° - 45° zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- Hauptfirstrichtung
- VG Vorgartenfläche
- Bestandsangaben und sonstige Darstellungen
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen und -nummern
- Baumbestand
- Bemaßung von Abständen

II. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

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

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 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. 4 und § 18 BauNVO)

Für Neubauten innerhalb der WA-Gebiete sind folgende Höhen für bauliche Anlagen zulässig: Die Firsthöhe der Baukörper wird auf max. 13,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe der Baukörper wird auf max. 7,50 m festgesetzt. Die Firsthöhen (die obere Dachkante) und die Traufhöhen (der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes) beziehen sich auf die Höhe der Oberkante der Straßengrenze der öffentlichen Straße, über die das Grundstück erschlossen wird, gemessen in Höhe des Hauseinganges.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für Neubauten innerhalb der WA-Gebiete wird die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF oder EFH) auf eine Höhe von 0,30 - 0,60 m über der Gradiente der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, festgelegt.

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

In allen WA-Gebieten dürfen Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (wie z.B. Wintergärten, überdachte Freizeite, Gartenhäuser) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBAUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für Neubauten innerhalb der WA-Gebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte max. zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Für NEUBAUTEN INNERHALB DER WA-GEBIETE gelten folgende gestalterische Festsetzungen:

1. FASSADEN

Es sind nur Putzfassaden als Spritz- oder glatter Reibputz zulässig. Die Fassaden sind in hellen Tönen zwischen weiß, grau und beige zu streichen. Für die Farbe des Putzes bzw. Anstriches sind folgende Töne zulässig: RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7035, 7047, 9001, 9002 Die Farbangaben beziehen sich auf das Farbbestimmungsregister RAL 840 K5. Es sind matte Farben zu verwenden. Zusammenhängende Baukörper sind einheitlich zu gestalten. Unzulässig sind alle Mauerwerksabstufungen und sonstige Fassadenverkleidungen.

2. FASSADENÖFFNUNGEN

- 2.1 Fenesterrahmen sind mit weißer Oberfläche auszuführen. Farbige, getönte, spiegelnde oder gewölbte Gläser sind unzulässig. Der Einbau von Glasbausteinen in vom öffentlichen Raum einsehbaren Außenwänden oberhalb der Kellerdecke ist unzulässig. Fenster von Anbauten sind an die Fenster des Hauptbaukörpers anzupassen. Fensterformate eines Baukörpers sind einheitlich zueinander abzustimmen.
- 2.2 Türen sind mit überwiegend geschlossenen Türblättern auszuführen. Metallfarbene Oberflächen sind ausgeschlossen. Vordächer mit seitlichen Schutzblechen sind nur als leichte Stahlrahmenkonstruktion mit ungefärbten Klarglaselementen zulässig. Vordächer ohne seitliche Schutzbleche sind entweder als leichte Stahlrahmenkonstruktion mit ungefärbten Klarglaselementen oder als seitliche Holzkonstruktion mit Flachdach oder Puttdach zulässig. Stützpfosten sind nicht zulässig. Die Konstruktionshöhe der Überdachung darf 0,20 m nicht überschreiten. Die Tiefe der Vordächer darf max. 0,80 m betragen.
- 2.3 Für Eingangsstufen sind gemusterte oder glänzende Materialien wie z.B. Fliesen nicht zulässig.

3. DÄCHER

- 3.1 Als zulässige Dachform der Hauptgebäude wird das Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° - 45° festgesetzt.
- 3.2 Doppelhäuser sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 45° zu errichten. Ausnahmsweise ist auch ein Sattel- oder Walmdach und eine Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass das Doppelhaus eine einheitliche Dachform und einheitliche Dachneigung erhält. Doppelhäuser sind mit einer Traufhöhe von 7,50 m über angrenzender Erschließungsstraße zu errichten (vgl. Festsetzung Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung“). Ausnahmsweise ist eine niedrigere Traufhöhe zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass das Doppelhaus eine einheitliche Dachform und einheitliche Traufhöhe erhält.
- 3.3 Dachgauben sind nur auf rückwärtigen Dachflächen zulässig. Die Gesamtlänge der Gaube darf 2,00 m nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenlängen auf einem Dach darf nicht mehr als die Hälfte der Traufbreite betragen. Die Höhe der Gaube darf 1,40 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens das Einsechthalbte der Gaubebreite betragen. Der seitliche Abstand der Gaube zur Außenkante des Daches darf das Maß von 2,00 m nicht überschreiten. Die Seitenflächen von Dachgauben sind in Putz oder mit echtem Schiefer auszuführen. Dachgauben müssen in Form und Ausführung auf das Hauptdach Bezug nehmen.
- 3.4 Dachfensterflächen sind nur an der Rückseite baulicher Anlagen zulässig. An der Vorder- und Seitenfront baulicher Anlagen sind sie nur zulässig, wenn eine ausreichende Belichtung nicht durch ein rückseitiges Dachfenster oder eine rückseitige Dachgaube erreicht werden kann oder soweit brandschutztechnische Anforderungen dies gebieten. Dachfenster mit auskragbaren Ausbauten sind grundsätzlich unzulässig. Die Größe von Dachflächenfenstern darf das Maß je Fenster von 0,90 m x 1,20 m im Lichten nicht überschreiten. Die Kanten der Dachflächenfenster müssen vom Rand des Daches mindestens 1,50 m entfernt bleiben. Dachflächenfenster müssen vom Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut an der Dachschwelle gemessen einen Abstand von mindestens 0,30 m einhalten. Es sind max. zwei Dachflächenfenster pro Rückseite des Wohnhauses zulässig. Mehrere Dachflächenfenster an der Dachseite eines Gebäudes sind einheitlich zu erstellen und in einer Linienführung anzuordnen.
- 3.5 Dächer sind einheitlich mit den gleichen Dachsteinen oder Dachziegeln in der gleichen Farbe zu decken. Es sind rote Farböne, die vergleichsweise nicht heller als RAL 3000 (feuerrot) und nicht dunkler als RAL 3005 (weinrot) sind oder schwarzgraue Farböne, die vergleichsweise nicht heller sind als RAL 7021 (schwarzgrau), zulässig. Die Farbangaben beziehen sich auf das Farbbestimmungsregister RAL 840 K5. Beschichtete Platten sind zulässig. Glänzende Platten sind unzulässig.

- 3.6 Doppelhäuser sind mit Dachsteinen im Farbton RAL 3005 (weinrot) einzudecken. Ausnahmsweise ist ein Farbton aus o.g. Farbskala zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass das Doppelhaus eine einheitliche Dachneigung erhält.
- 3.7 Satellitenantennen sowie sonstige Antennen und deren Verkabelungen sind nur auf der Straßen abgewandten Dachseite, an der Straßen abgewandten Rückseite der Gebäude oder im hinteren Teil des Gartens zulässig. Die Oberkante der Satellitenantenne soll unterhalb der Firstlinie des Daches liegen.
- 4. GARAGEN UND CARPORTS
- 4.1 In den WA-Gebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind Garagen in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Auf einem Baugrundstück nebeneinander gebaute Garagen müssen dieselbe Bauart haben. Es sind max. zwei Garagen auf einem Baugrundstück nebeneinander zulässig. Nebeneinander gebaute Garagen sind in ihrer Ausführung aufeinander abzustimmen.
- 4.2 Carports sind als leichte Konstruktion in Natur belassenem Holz zu errichten. Die Außenflächen sind dauerhaft zu begrünen. Die Seitenflächen dürfen nicht mit Flechtzäunen geschlossen werden.
- 5. VORGÄRTEN, ZUWEGUNGEN UND EINFRIEDUNGEN
- 5.1 Die im Plan besonders als Vorgärten (VG) gekennzeichneten Bereiche sind als Grünflächen oder Ziergärten zu gestalten und zu erhalten. Eine Einfriedung der Vorgärten in Richtung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist unzulässig.
- 5.2 Bei einer gemeinsamen Erschließung von Haus und Garage darf die Zuwegung im Vorgartenbereich nur in einer Breite von max. 3,00 m ausgebildet werden. Bei einer getrennten Erschließung von Haus und Garage darf im Vorgartenbereich neben einer Zufahrt von max. 3,00 m Breite ein zusätzlicher Weg von max. 1,20 m Breite angelegt werden. Alle Zuwegungen sind mit einem wasserdrückfähigen Bodenbelag zu pflastern.
- 5.3 Einfriedungen zwischen den Häusern, parallel zur vorderen Gebäudedeckung, sind zwischen den als Vorgärten (VG) gekennzeichneten Bereichen und den als Grundstücksflächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na) festgesetzten Flächen nur als Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedungen zwischen den Grundstücksflächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na) festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.4 Einfriedungen der sonstigen Gartenbereiche in Verlängerung der seitlichen Eingrenzungen der Hof- und Gartenbereiche sind hinter den mit „VG“ gekennzeichneten Flächen bis zu einer Höhe von 2,00 m nur als Hecke oder Pflanzung zulässig. Holzpläne oder Stabmattenpläne aus Metall sind nur in Verbindung mit Bepflanzungen zum öffentlichen, einsehbaren Raum zulässig.
- 6. WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN
- 6.1 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 0,3 m² zulässig und in Anordnung, Material, Farbe und Form dem baulichen Charakter und dem Maßstab des Straßenbildes sowie des Einzelgebäudes, an dem sie angebracht sind, anzupassen. Lichtwerbung ist ausgeschlossen.
- 6.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es ist max. eine Werbeanlage pro gewerbliche Einrichtung zulässig.
- 6.3 Waranautomaten sind in Vorgärten nicht zulässig.

III. Hinweise

- 1. DENKMALSCHUTZ Bei Bodenergriffen 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 Es liegen Stellungnahmen der Bezirksregierung Arnsberg zur Kampfmittelbelastung des Plangebietes mit den Zeichen AZ.: 55/6/209909, AZ.: 55/6/209919 und AZ.: 55/6/209929 vor. Für das betreffende Gebiet wurde Bombardierungsbeeinflussung festgestellt (vereinzelte bis mittlere Bombardierung; ein Blindgängerverdachtspunkt). Folgende Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind erforderlich:
 - Bearbeitung des Blindgängerverdachtspunktes 2483; (Koordinaten: Rechtswert 366943,98, Hochwert 571847,30; siehe Plan)
 - Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung;
 - Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpM/BesNRW)-Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung. Die TVV KpM/BesNRW ist im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm> einsehbar.
 Die Durchführung von Boden eingreifenden Maßnahmen hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich 3 Ordnung und Feuerschutz der Stadt Herten zu verständigen.
- 3. ARTENSCHUTZ Um das potenzielle Vorkommen von Gartenrotschwanz und Nachtigall zu überprüfen, muss vor Baubeginn eine Artenuntersuchung durchgeführt werden. Wird ein Vorkommen festgestellt, müssen je nach Auslastung der übrigen geeigneten Bruthabitate der Art in der näheren Umgebung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und durchgeführt werden. Zum Schutz von planungsrelevanten, Horste oder Höhlen beziehenden Vogelarten müssen Horst- und Höhlenbäume außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von September bis Februar, entnommen werden. Eine einheitliche Störung von Gebäude bewohnenden Fledermausarten muss durch die Wahl eines günstigen Abruchzeitraumes (nach Klärung der Sommerquartiere und vor Bezug der Winter- und Wochenstubenquartiere, also von September bis November und März bis April) minimiert werden. Um bei Abrucharbeiten dennoch gefundene Fledermause durch eine im Fledermauschutz sachkundige Person auf Unversehrtheit überprüfen und anschließend freilassen bzw. fachgerecht versorgen zu lassen, ist eine ökologische Baubegleitung nötig. Um direkte Beeinträchtigungen Baum bewohnender Fledermause auszuschließen, ist vor einer geplanten Baumfällung ein Besatz von Höhlen zu prüfen und auf geeignete Weise auszuschließen. Zum Schutz von weiteren europäischen Vogelarten ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von September bis Februar durchzuführen.
- 4. GRUNDWASSERNUTZUNG Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem ehemaligen Zechen- und Kokereistandort. Da es durch den Kokereibetrieb zu Grundwasserunreinigungen gekommen ist, soll in diesem Gebiet bis auf weiteres auf den Gebrauch von Grundwasser verzichtet werden. Insbesondere soll das Grundwasser nicht verwendet werden: Zum Trinken, zum Kochen, zum Zubereiten von Speisen, zum Zwecke der Körperhygiene, zum Befüllen von Plansch- und Schwimmbecken, zum Beregnen und Waschen von zum Verzehr geeigneten Pflanzen, zum Waschen anderer zum Verzehr geeigneter Güter, zum Tränken von Tieren und zum Beregnen von Rasen und Zierpflanzen.
- 5. EINSEHBARKEIT VON DIN - VORSCHRIFTEN UND RICHTLINIEN Sowie 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.

- 6. SCHUTZSTREIFEN VON FERNWÄRMELEITUNGEN Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Schutzstreifen der Fernwärmeleitungen dürfen keine Handlungen vorgenommen werden und auch keine Anpflanzungen von tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern erfolgen, die den Bestand und die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
- 7. BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.

Verfahrensnachweis

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	am 27.11.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	am 16.01.2014
Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	am 17.02.2014
Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	am 07.04.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	am 25.04.2014
Öffentliche Auslegung	vom 05.05.2014 bis einschließlich 06.06.2014
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	am 01.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	am 24.10.2014

Die Planunterlagen dieses Bebauungsplans entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV. Die Planunterlagen gibt den Stand des Liegenschaftskatasters vom 01.10.2013 wieder.

Essen, den 21.10.2014

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Rathschluss vom 01.10.2014 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften eingehalten wurden.

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.10.2014 im Amtsblatt der Stadt Herten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

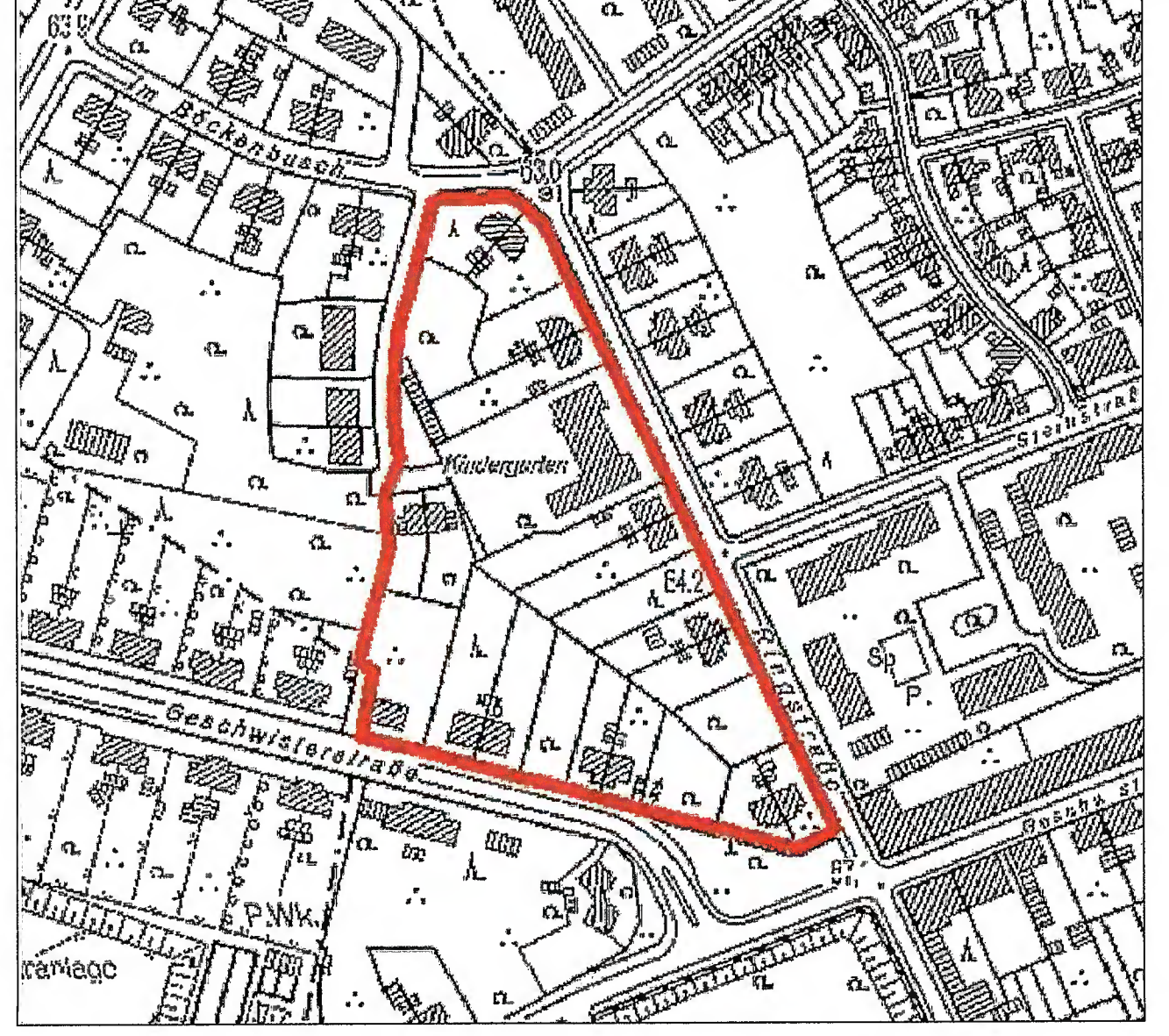
Herten, den 28.10.2014

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 59), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONVO) 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.



FACHBEREICH 2.1 PLANEN, BAUEN UND UMWELT



Bebauungsplan Nr. 184 "Herten-Westerholt - Kindertageseinrichtung Ringstraße"

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

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34-44/139 Dortmund - Tel. 0231/657114-0

Maßstab: 1 : 500
Stand: 25.06.2014

1. AUSFERTIGUNG