Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen nach BauGB

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

- WA — Allgemeines Wohgebiet gem. § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- MK — Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

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

- 1,0 — max. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
- (3,0) — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- (III) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend gem. § 16 BauNVO

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

- a — offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen

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

- Straßenbegrenzungslinie
- P / F — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parken / fußläufig
- Verkehrsfläche

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

- Versorgungsflächen - Elektrizität

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- GTGa — Gemeinschafts-Tiefgarage
- GGa — Gemeinschafts-Garagen
- GSt — Gemeinschafts-Stellplatzanlage
- e f — Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (siehe textliche Festsetzungen)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- L — Leitungsrechte zugunsten der Stadt Herten und der Ver- und Entsorgungsträger
- LPB I, LPB II — Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)
- 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

Festsetzungen nach BauO NRW

- Hauptfirstrichtung

Bestandsangaben und sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude
- 907 — Flurstücksgrenzen und -nummern
- Baumbestand
- 45-32 — Geländehöhen
- unterirdische Leitungen (Art der Leitung siehe Einschrieb)
- 10,0 — Bemaßung von Abständen

I. Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO

Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten / Spielhallen
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschoss.

Kerngebiet gem. § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO

Im festgesetzten Kerngebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten / Spielhallen
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleitungen und Darbietungen dienen,
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie
- Tankstellen jeder Art.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschoss.

2. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den mit ⊠ gekennzeichneten Baugebieten sind außerhalb der mit GSt und GGa bezeichneten Flächen keine weiteren Stellplätze und Garagen bzw. Stellplatz- und Garagenanlagen zulässig.

3. Erhöhung der anrechenbaren Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschafts(-)tiefgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GGa, GTGa, GSt) hinzuzurechnen.

4. Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 5 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

5. Erfordernis von Schallschutzvorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäudefassaden 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 Lärmpegelbereiche, die im Bebauungsplan eingezeichnet sind).

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

Tabelle: Fassadenbereiche mit Festsetzungen für passiven Schallschutz

Im gesamten Plangebiet sind in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Maßnahmen zum Schutz vor Parkplatzlärm

Die Fahrwege des neuen Parkplatzes Am Alten Depot sind mit Fahrgassen mit Asphalt-Oberfläche oder eng verlegtem ungefastem Pflaster zu versehen.

II. 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

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. Zum Schutz von weiteren europäischen Vogelarten ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von September bis Februar durchzuführen.

4. 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.

5. Bergbauliche Einwirkungen

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

6. Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren

Zum Schutz vor den Geräuschen der Einkaufswagen des Lebensmittel-Discounters bei Außenaufstellung der Einkaufswagen müssen bei dem Neubau oder der Änderung des Marktes oder der Beschaffung von neuen Einkaufswagen lärmarme Einkaufswagen eingesetzt werden.

Zum Schutz vor den Geräuschen der Lüftungs-Kälte-Klima-Technik der Einzelhandelsmärkte im Plangebiet ist bei der Änderung der Aggregate oder der Beschaffung von neuen Aggregaten das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen.

Die Anlieferung der Gewerbebetriebe im Plangebiet darf nur tagsüber zwischen 6 und 22 Uhr erfolgen.

Parkplatznutzung auf dem Parkplatz Süder Markt ist in der Zeit von 22-6 Uhr ausschließlich für Anwohner zu erlauben.

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.

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.

Verfahrensnachweis

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	am 26.02.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	am 05.12.2014
Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	am
Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	am 05.05.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	am 13.05.2015
Öffentliche Auslegung	vom 22.05.2015 bis einschließlich 04.07.2015
Satzungsbeschluss einschließlich der grün eingetragenen Änderungen nach § 10 Abs. 1 BauGB	am 27.08.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	am 04.09.2015

Die Planunterlage dieses Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV. Die Planunterlage gibt den Stand des Liegenschaftskatasters vom wieder.

Essen, den
ÖBVI oder Planverfasser

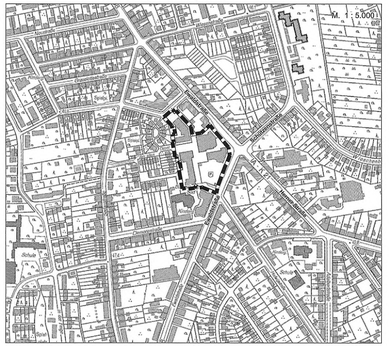
Öffentl. best. Verm.-Ing. Dipl.-Ing. Ralf Wirtz
Sabinastr. 14 c, 45136 Essen,Tel.: 0201/430680

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 27.08.2015 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Herten, den 28.08.2015
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.09.2015 im Amtsblatt der Stadt Herten ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Herten, den 07.09.2015
Bürgermeister

HERTEN

FACHBEREICH 2.1 PLANEN, BAUEN UND UMWELT



Bebauungsplan Nr. 5 c, 6. Änderung "Herten-Süd, Entwicklung Süder Markt"

[redacted]

1. AUSFERTIGUNG

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

Maßstab: 1 : 500
Stand: 27.03.2015
mit grün eingetragenen Änderungen vom 08.07.2015

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