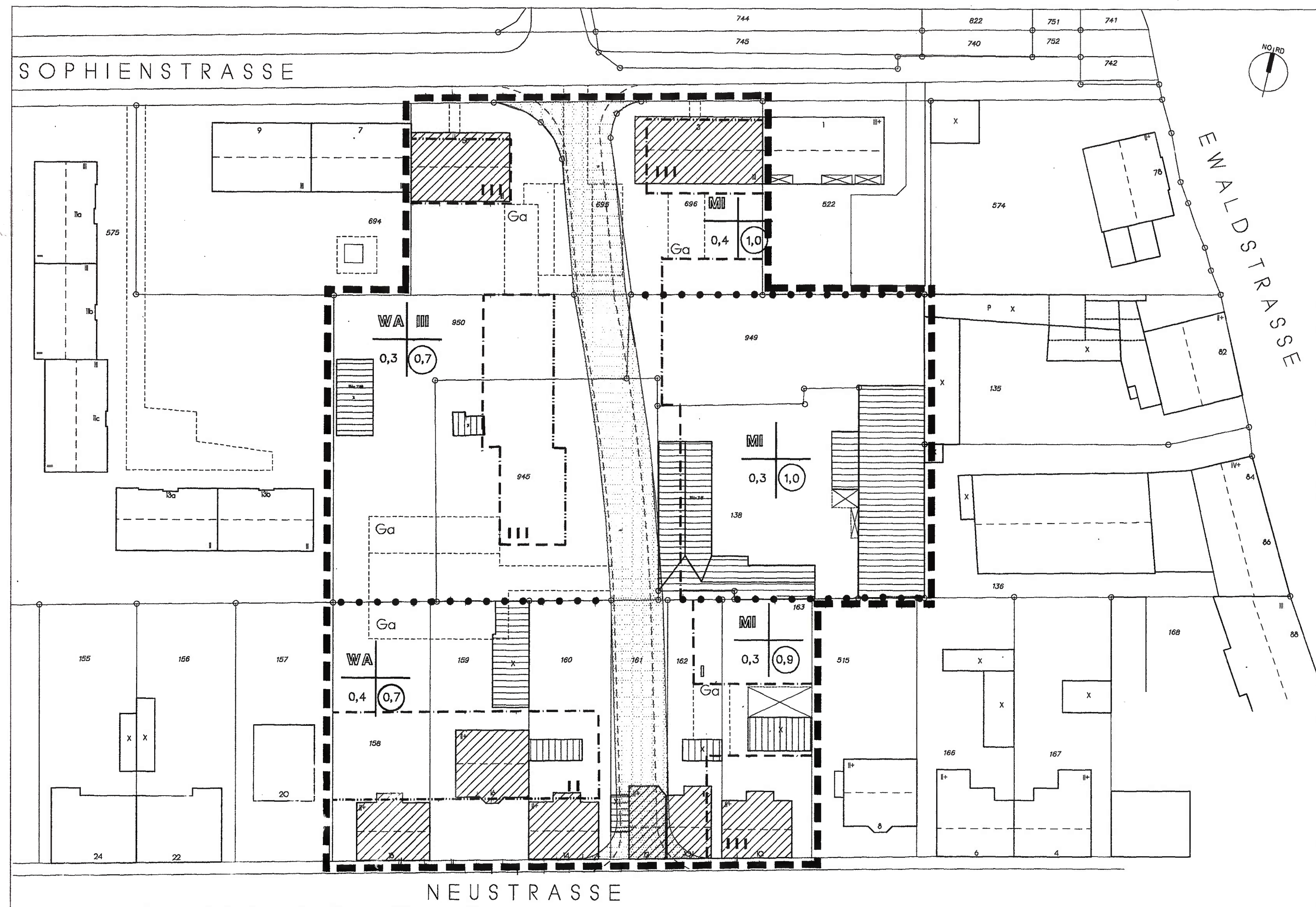
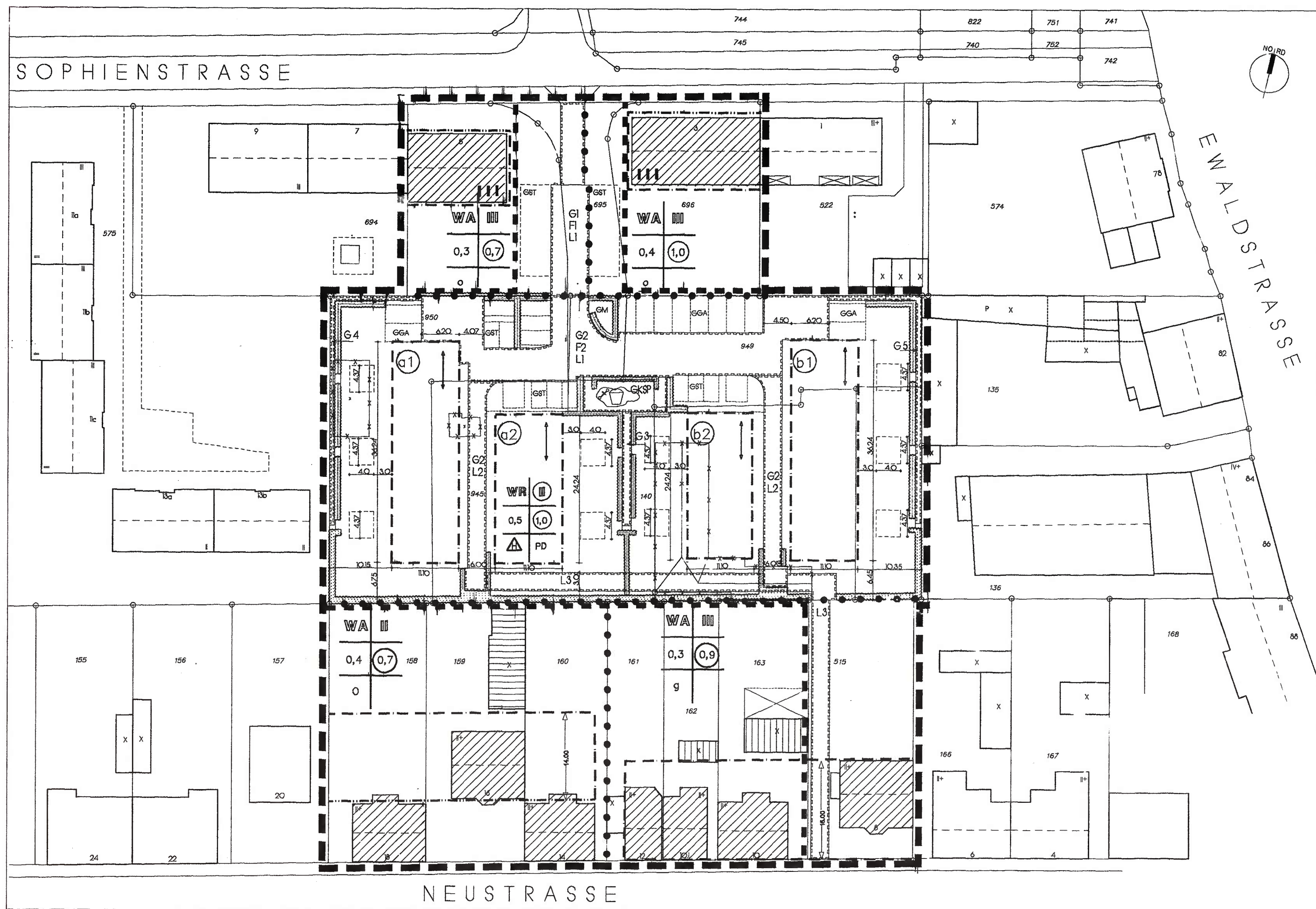




AUFGEHOBENE FESTSETZUNGEN - M. 1 : 500



NEU GETROFFENE FESTSETZUNGEN - M. 1 : 500

RECHTSGRUNDLAGE

BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - In der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG 11990 - PlanZVO 90-

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes - In der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NW)

(Landesbauordnung) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

RECHTSGRUNDLAGE

§ 7 BauGB Massnahmengesetz in der Fassung der Neukommunikation vom 06.05.1993 (BGBl. S. 623 ff.)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I FESTSETZUNG NACH BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
IV Grundflächenzahl (Bsp. 0,4)
V Geschossflächenzahl (Bsp. 0,4)

3. Bauweise, überbaubare Grundflächenanteile

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

▲ nur Hausgruppen zulässig
--- Baugrenze
- - - - - Baulinie

4. Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

▲ öffentliche Straßenverkehrsfläche
--- Straßenbegrenzungslinie

GST Gemeinschafts-Stellplätze
GGa Gemeinschafts-Garage
GKSP Gemeinschafts-Spielplatz

5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

GM Abstellflächen für Mülltonnen, Sperrmüll

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

--- Schnitthecken
--- Freiwachsende Hecken

7. Sonstige Planzeichen

(§ 9 BauGB)

--- Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Gemeinschafts-Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

--- Grenzen räumlicher Geltungsbereich
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Grenzen räumlicher Geltungsbereich
Vorhaben- und Erschließungsplan
wenn die Grenzen der Geltungsbereiche identisch
sind ist nur die Grenze des Geltungsbereichs des
Bebauungsplans dargestellt

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

--- Baugeltengrenze

Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu
belastenden Flächen

G1 Gehrecht zugunsten:
- Anlieger Häuser Sophienstr. 3 u. 5
- Anlieger Hausgruppen a + b
- Stadt Herten
- Stadtwerke Herten
- Gelsenwasser

G2 Gehrecht zugunsten:
- Anlieger Hausgruppen a + b
- Stadt Herten
- Stadtwerke Herten
- Gelsenwasser

G3 Gehrecht zugunsten:
- Hausgruppe a2 + b2

G4 Gehrecht zugunsten:
- Hausgruppe a1

G5 Gehrecht zugunsten:
- Hausgruppe b1

F1 Fahrrecht zugunsten:
- Anlieger Häuser Sophienstr. 3 u. 5
- Anlieger Hausgruppen a + b
- Stadt Herten
- Stadtwerke Herten
- Gelsenwasser

F2 Fahrrecht zugunsten:
- Anlieger Hausgruppen a + b
- Stadt Herten
- Stadtwerke Herten
- Gelsenwasser

L1 Leitungsrecht zugunsten:
- Stadt Herten
- Stadtwerke Herten
- Gelsenwasser
- Deutsche Telekom

L2 Leitungsrecht zugunsten:
- Stadt Herten
- Stadtwerke Herten
- Gelsenwasser
- Deutsche Telekom

L3 Leitungsrecht zugunsten:
- Stadt Herten

GKSP Gemeinschafts-Kinder-Spielplatz

GM Gemeinschafts-Müllammelstelle
zugunsten Hausgruppen a + b

II. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

SD Satteldach
PD Pultdach
H Hauptrichtung

III. ERLÄUTERENDE EINTRAGUNGEN

1. Zum Bestand

135 Flurstücknummer
--- Flurstücksgrenze
○ Grenzpunkt
--- Hauptgebäude
--- Nebengebäude
--- Gebäude mit Hausnummer
zu entfernendes Gebäude

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Stadt Herten hat am 28.10.98 gem. § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung
des Bebauungsplans beschlossen.
Herten, den 25.11.1998

Für die richtige Darstellung des gegenwärtigen Zustandes,
Herten, den 18.08.1999

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
Herten, den 18.08.1999

Der Rat der Stadt Herten hat am 19.05.99 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung
des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der beigelegten Begründung
beschlossen.
Herten, den 18.08.1999

Die Entwurfsunterlagen haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.99 bis einschließlich
07.09.99 jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Herten, den 18.08.1999

Der Rat der Stadt Herten hat in seiner Sitzung am 12.12.99 diesen vorhabenbezogenen Bebauungs-
plan gem. § 10 Abs. 1 BauGB die Sitzung beschlossen.
Herten, den 15.12.1999

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.01.00
öffentlich bekanntgegeben und damit rechtsverbindlich geworden.
Herten, den 2.02.2000

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO)

1. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen (§ 3 Abs. 1 BauNVO).
12. Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des
des Vorhabenplans und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

21. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Vorhaben- und
Erschließungsplans mit I festgelegt. Dachgeschosse sind zulässig, sofern sie kein
Vollgeschoss sind.

3. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

31. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den dafür markierten Flächen der
Wohnanlagen zulässig. Außerhalb dieser markierten Flächen sind Nebenanlagen i. S. des
§ 14 Abs. 1 unzulässig.

32. Nebenanlagen gem. Pkt. 31 sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

33. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Bereich der Gemeinschaftsflächen
zulässig, sofern sie nicht gegen andere Festsetzungen dieses Vorhabenplans wie
z.B. Stellplatzanzahl verstoßen.

34. Wintergärten und Überdachungen können i. S. des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf
der Seite der Wohnanlagen zugelassen werden, wenn der jeweilige Grenznachbar
zustimmt.
Die Überbauung darf in seiner Bauleiste 3 Meter nicht überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

41. Stellplätze sind ausschließlich in den mit 'GST' und 'GGa' bezeichneten Flächen zu-
gelassen.

42. In den mit 'GST' und 'GGa' gekennzeichneten Flächen können Carports nur dann
zugelassen werden, wenn eine ganze Stellplatzreihe ohne Unterbrechung des Carport-
Anlage ausgeführt wird.

43. Garagen sind ausschließlich auf den mit 'GGa' gekennzeichneten Flächen zu-
zulässig, wenn deren Dächer mit einer extensiven Begrünung versehen werden und
deren Wände mindestens zu einem Flächenanteil von 30% berankt werden.

5. Begrünungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Buchstabe a)

51. Jede Grundstücksparzelle ist mit einem kleinkronigen Laubbaum oder alternativ
mit einem Obstbaum zu bepflanzen.

52. Die mit '---' gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit Schnitt-
hecken zu bepflanzen.

53. Die mit '---' gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit frei-
wachsenden Hecken zu bepflanzen.

54. In der mit L3 gekennzeichneten Fläche ist das Pflanzen von tiefwurzeln-
den Bäumen nicht gestattet.

55. Der Grünordnungsplan des Büros Landschaft und Stadtung ist Bestandteil des
Vorhabenplans.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

61. Dachform
In den mit PD gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Pultdächer zulässig
deren Dachneigung 12° nicht überschreiten darf.

62. Dachgauben
Dachgauben sind auf den Seiten der Wohnanlagen zulässig, wenn
- es sich um Schrägdachgauben handelt, deren Dachneigung nicht über 5° liegt und
- hierfür weniger als 50% der jeweiligen Frontlänge des Gebäudes in Anspruch
genommen werden und
- ein Mindestabstand zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von 125cm eingehalten
werden und
- eine einheitliche Gestaltung innerhalb der jeweiligen Hausreihe gewährleistet ist.

6.3. Drempehöhen

An den Eingangsseiten sind Drempehöhen zulässig. Der Schnittpunkt der Unterseite der
Spalten mit der Außenkante der Außenwand muß identisch sein mit der Oberkante
der Rohdecke über dem 1. Obergeschoß. Abweichungen bis ± 10cm sind zulässig.
Die Drempehöhen an den Tritten der Gartenseiten beträgt 15cm gemessen von
der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante Spalten in der Ebene der Außen-
wandfläche. Abweichungen von ± 10cm sind zulässig.

6.4. Gestaltung der Reihenhäuser

Alle Reihenhäuser sind zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung mit einem Innerhof
der Hausreihe identischen hakenförmigen zu versehen.
Die in den Ansichten zur Vorhaben- und Erschließungsplanung waagrecht
schraffierten Flächen sind mit einer farblich abgesetzten waagerechten Holztafel-
zu versehen. Alternativ kann dort ein farblich abgesetzter Putz verwendet werden.
Die Farbe der abgesetzten Flächen ist auf die Farbe der sonstigen Putzoberflächen
abzustimmen.
Die Oberfläche der Dachendeckung erfolgt in roter Farbe.

6.5. Gestaltung der Carports und Garagen

Car Ports sind einheitlich zu gestalten. Als Material ist Holz oder/und Stahl zu
verwenden. Dächer von Car Ports sind grundsätzlich lichtdurchlässig auszuführen.
Lichtdurchlässige Dachkonstruktionen sind ausnahmsweise zulässig, wenn das
Innerhalb einer Carport-Reihe einheitlich gestaltet wird und die Dachflächen extensiv
begrünt sind.
Garagen sind einheitlich im Farbton und in der Putzstruktur der Hausgruppen zu
gestalten.

STADT HERTEN

Technologie und
Lebensqualität
STADT
HERTEN

FB 3.1

STADTPLANUNG / UMWELT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V5
Blockinnenbereich südlich Sophienstrasse

Dieser Plan besteht aus 2 Blättern:

Blatt 1: HAUPTBLATT
Blatt 2: Städtebaulicher Entwurf

3. AUSFERTIGUNG

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG IM SINNE DES
§ 9 ABS. 8 BAUGB BEIGELEG

DATUM

Dez. 1998

ABTEILUNG

GEÄNDERT

MASS-STAB

1 : 500

BLATT

1