

Planzeichnung
 Planzeichnung 1:1
 (1:1000)
 Datum: 02.05.2022
 Maßstab: 1:500

Bebauungsplan Nr. 189
"Herten-Bertlich, Wohnbebauung Blockinnenbereich Im Böckenbusch"



VERFAHRENSNACHWEIS

Hinweis: Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
 Ortsübliche Bekanntmachung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
 - Ortsübliche Bekanntmachung
 - Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
 Ortsübliche Bekanntmachung

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

Herten, den ...

Bürgermeister

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

Herten, den ...

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Einschränkungen der zulässigen Art der Nutzungen (siehe auch textliche Festsetzung Ziff. A. 1)

2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl
 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GHmax. max. Gebäudehöhe in Meter über der in der Planzeichnung eingetragenen Oberkante der zugeordneten Verkehrsfläche

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 o offene Bauweise
 ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 E nur Einzelhäuser zulässig
 - - - - - Baugrenze

4 Öffentliche Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie
 // // // // // Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 V Verkehrsberuhigter Bereich
 V Quartiersplatz
 F + R Fuß- und Radweg
 V Verkehrsbegleitgrün als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche
 • Anpflanzen Einzelbaubaum / Pflanzgebiet - sowohl aus technischen, verkehrlichen oder gestalterischen Gründen erforderlich, können die Baumstandorte verschoben werden

5 Sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 St Stellplätze
 Ga Garagen
 Ca Carports
 - - - - - Höhe der Straßenoberkante als Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 (A) Die mit dem Symbol (A) gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Anlieger zu belasten.

6 Sonstige Darstellungen

--- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 --- vorhandene Flurstücke

Flur 1

--- Flurnummer
 775 Flurstücksnummer
 • 63.35 Höhenpunkt und Höhe, gemessen in Meter über Normalhöhenull (m ü NN)
 --- Landkreisgrenze und Stadtgrenze

7 Sonstige Darstellungen zur Planung (keine Festsetzungen)

--- vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
 --- geplante Bebauung im Plangebiet
 --- Straßenachse und Aufteilung der Verkehrsfläche
 • Blindgängerverdachtspunkt sowie Verdachtspunktnummer
 • Straßenbaum Bestand

8 Füllschema Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0,4	0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
ED	E	Bauweise	maximale Gebäudehöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNG

A Festsetzungen nach BauGB

1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeine Wohngebiete (WA)
 (§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)
 Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind kein Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2 Überschreitung der Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 Für den Bau von Balkonen bzw. Terrassen ist die Überschreitung der straßenabgewandten, rückwärtigen Baugrenzen um maximal 3,0 m zulässig.

3 Garagen, Carports und Stellplätze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 3.1 Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den speziell zeichnerisch festgesetzten Flächen (St, Ca, Ga) zulässig.
 3.2 Die Zufahrten zu Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.
 3.3 Die Längsseiten von Garagen und Carports müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 0,5 m einhalten.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Je Einfamilienhaus ist eine Wohnung zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die mit (A) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 6.1 Zur Eindämmung von Lichtmog ist die Beleuchtung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Im Plangebiet sind für die Straßen-, Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Natrundampflampen HSE- oder LED-Lampen mit gelb-rotlichem Spektrum zu verwenden.
 6.2 Private Stellplätze samt ihrer Zufahrten sowie Garagen- und Carportzufahrten und private Grundstückszufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine mit offener Pflasterung oder Schotterterrassen zu befestigen.
 6.3 Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldrichtung (Baufeldrämung, Entfernung von Gehölzen, Abschleichen von Oberboden, Entfernung von Bewuchs an und Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen von § 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
 6.4 Der Abriss der Gebäude, sowie die Erd- und Landschaftsbauarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren. Der Zeitpunkt des Abrisses sowie Name und Kontakt der ökologischen Baubegleitung sind der Stadt Herten sowie der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Recklinghausen mindestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen.
 6.5 Das Baustellenpersonal ist vor Beginn der Arbeiten im Hinblick auf die Artenschutzbelange zu informieren. Während der Abrisszeit sind Ersatzquartiere für die potentiell von den Abrissarbeiten betroffenen Arten vorzuhalten, in denen ggf. aufgefunden Tiere durch das Personal der ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden können. Der Rückbau quartierverdächtiger Strukturen ist erst nach Freigabe der ökologischen Baubegleitung zulässig.

7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
 7.1 Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetations-technischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.
 7.2 Innerhalb der Verkehrsflächen sind mindestens 7 Laubbäume (Acer campestre 'Eisrijk', Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., SU 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die Baumbeste dürfen eine Größe von 10 m³ (12 m³ Volumen) nicht unterschreiten und sind vollflächig zu bepflanzen.
 7.3 Die Flächen des festgesetzten Verkehrsbegleitgrüns sind vollflächig mit einer stadtklimaverträglichen, insektenfreundlichen Staudemispflanzung zu gestalten.
 7.4 Die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu bepflanzen. Die durchwurzelbare Substratschicht muß mindestens 6 cm betragen. Davon ausgenommen sind Dachflächen die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.
 7.5 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbäum zu pflanzen. Qualität: 3 x v., 16 - 18 cm, mB oder Obst-Hochstamm, SU 12 - 14 cm, 3 x v., mDb.
 7.6 Die freizuhaltenden Flächen zwischen den Längsseiten von Garagen und Carports und der Straßenbegrenzungslinie sind mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.
 Pflanzenauswahl:
 - Lonicera nidula 'Maigrün' (immergrünes Geißblatt)
 - Spiraea x bumalda 'Anthony Waterer' (Rote Sommerjaspe)
 - Geranium 'Blokvo' oder 'Spessart' (Staudengeranium)
 - Bodendeckerosen in Sorten
 - Stephanandra x incisa crispa (niedrige Kranzspiere)

B Gestaltungsvorschriften nach BauO NW

1 Gestaltung der baulichen Anlagen
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 69 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

1.1 Fassaden
 Die Fassaden sind aus Putz herzustellen. Auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenfläche sind als ergänzende Materialien Naturstein und Holz zulässig.
 Die Putzfassaden sind in hellen Tönen zwischen weiß, grau, beige und sandfarben zu gestalten. Auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenfläche sind andere Farbtöne zulässig.

1.2 Doppelhäuser
 Doppelhäuser sind im Farbton beige zu streichen. Ausnahmeweise ist ein anderer Farbton aus der genannten Farbkala unter 1.1 Fassaden zulässig, wenn durch die Grundstücksgeometrie sichergestellt ist, dass beide Haushälften in demselben Farbton gestrichen sind.
 Die Dachendeckungen von Doppelhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Die Doppelausbauten sind mit identischer First- und Traufichtung sowie identischer Dachneigung und identischen Dachüberständen zu errichten.
 Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen Bauflucht zu errichten.

1.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur auf den Dachflächen zulässig und sind an die jeweilige Dachneigung anzupassen.

1.4 Dachendeckungen
 Die Dachendeckungen sind mit nicht glänzenden und nicht reflektierenden Dachmaterialien auszuführen.

1.5 Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind 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 Trauflänge betragen. Die Höhe der Gaube darf 1,40 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens das Einheitsmaß der Gaubenbreite betragen. Der seitliche Abstand der Gaube zur Außenkante des Dachs 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 Hauptgebäude Bezug nehmen.

1.6 Garagen
 Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Auf einem Baugrundstück nebeneinander gebaute Garagen müssen dieselbe Bauflucht haben.
 Es sind max. zwei Garagen auf einem Baugrundstück nebeneinander zulässig. Nebeneinander gebaute Garagen sind in ihrer baulichen und gestalterischen Ausführung aufeinander abzustimmen.

2 Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke
 (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW)

2.1 Vorgärten
 Die mit Ziff. (V) gekennzeichneten Vorgärten - Bereiche zwischen öffentlicher Erschließungsfläche und Hauptgebäude - sind als Pflanzflächen (Naturrasen, Blumenwiese, Staudenbeet, Laubbäum) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu Garagen), Carports oder Stellplätzen oder Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Anteil darf hierbei maximal 50 % der gesamten Vorgartenfläche betragen. Der nicht versiegelte Anteil ist vollflächig mit Naturrasen, Wiese oder Stauden sowie ergänzenden heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

2.2 Einfriednungen
 Als Einfriednungen sind heimische Laubholzhecken bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Die Hecken sind zweiseitig mit mind. 0,5 m Breite zu pflanzen. Die Hecken dürfen auch als dichte, freiwachsende Laubholzhecke gepflanzt werden. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
 Pflanzenauswahl:
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn),
 - Fagus sylvatica (Buche),
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 100 - 125 cm.
 Nicht heimische Gehölze wie Thuja oder Kirschlorbeer sind nicht zulässig.
 Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 0,5 m betragen. Es sind nur in der Hecke liegende Zäune zulässig, die die Höhe der Hecken im Endzustand nicht übertagen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 Im Bereich des Vorgartens sind keine Einfriednungen zulässig.
 Geschlossene Einfriednungen zum Zweck des Sichtschutzes (z. B. Mauern oder Zäune) sind bei Doppelhäusern im jeweiligen Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

C Hinweise

1 Schutz von Gehölzbeständen
 Bei Baubearbeit im Umfeld der Gehölzstandorte sind die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen' und der RAS LG4 'Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen' zu beachten.

2 Pflanzenauswahl
 Bei der Pflanzenauswahl sind insbesondere die Aspekte standortgerecht, stadtklimaverträglich und insektenfreundlich zu berücksichtigen.

3 Schutz von Gebäuden gegen Grundwasser
 Gemessene Wasserstände liegen etwa in Höhe der geplanten Gründungsebene, teilweise darüber; sie kennzeichnen die Situation zum Zeitpunkt der Untersuchungen. Aus den bisher vorliegenden Erkenntnissen sollte mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels gerechnet werden. Da der Bemessungswasserstand über der planmäßigen Kellersohle liegt, muss mit drückendem Wasser gerechnet werden. Zum Schutz des Gebäudes vor dem Eindringen von Wasser sollte das Kellergeschoss durch eine wasserdichte Wärmekonstruktion (Wasseremissionsklasse W 2; 1-E) abgedichtet werden. Die genannte Art der wasserdichten Ausführung unterbindet das Eindringen des Wassers in den Keller, jedoch nicht eine Feuchtkälteffusion. Durch entsprechende technische Möglichkeiten (Wärmedämmung und Beschichtung) kann dieses vermieden werden.

4 Bodendenkmäler
 Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe-Archäologie (LVL-Archäologie für Westfalen), Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

5 Verunreinigung im Grundwasser / Brauchwassernutzung
 Südlich des Plangebiets befindet sich die ehemalige Zeche und Kokerei Westerhof. Ein während des Betriebs eingetretener Grundwasserschaden ist bekannt. Obwohl eine Sanierung auf dem Gelände der Zeche und Kokerei bereits stattfindet, befinden sich noch Schadstoffe im Grundwasser, die auch weitergetragen werden. Das Ausmaß dieser Verunreinigung wird derzeit erkundet. Bis belastbare Ergebnisse vorliegen, empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde, das Grundwasser nicht als Brauchwasser zu nutzen. Insbesondere soll es nicht verwendet werden: Zum Trinken, zum Kochen, 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.

6 Kampfmittel
 Blindgängerverdachtspunkt
 Im Rahmen einer Luftbildeauswertung der Bezirksregierung Arnsberg zur Kampfmittelbelastung des Plangebiets, ist ein Blindgängerverdacht (Nr.: 10326) festgestellt worden. Der Verdachtsbereich ist mit der Signatur (X) in einem 20-Meter-Radius markiert. Die Verdachtsfläche ist vor Beginn von Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen. Der Antrag für den Einsatz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt Herten - Ordnungsamt zu stellen.
 Sondierungen
 Das Plangebiet befindet sich in einem mittleren Bombenabwurfgebiet. Aus diesem Grund sind zu bebauende Flächen und Baugruben im Plangebiet zu sondieren. Anlage 1 der technischen Verwaltungsverfahren für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpMBeaNRW) - Baugrundgrüngriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr - ist anzuwenden. Die TVV KpMBeaNRW ist im Internet zu finden unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>

Die Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen im Rahmen des beabsichtigten Bauvorhabens sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Herten bzw. über die zuständige Polizeidienststelle (außerhalb der Dienstzeiten) zu verständigen.

7 Bodenschutz
 Die bodenschonenden Maßnahmen gemäß DIN 19731 und DIN 18915 sind zu beachten. Die Erarbeitung eines verbindlichen Baustellenrichtungsplans wird empfohlen.

8 DIN-Normen
 Soweit in diesem Bebauungsplan auf DIN-Normen Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf bei der Stadt Herten, Kurt-Schumacher Straße 2, 45699 Herten, im Bereich Stadtplanung zu den allgemeinen Öffnungszeiten einsehen werden.

Stadt Herten

Planen, Bauen und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 189
"Herten-Bertlich, Wohnbebauung Blockinnenbereich Im Böckenbusch"

EDV - Code: _____ Maßstab: 1: 500

gez.: pesch + partner Architekten Stadtplaner GmbH Datum: 02.05.2022