

Textteil

I. Textliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Erster Abschnitt BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Zu den nach § 3 Absatz 2 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 3 BauGB, Zweiter Abschnitt BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die einzuhaltende Oberkante fertiger Erdgeschoss-Fertigfußboden ist die dem Bauvorhaben nächst liegende Höhe Oberkante fertiger Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFE), wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter über NHN festgesetzt ist.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt bei Gebäuden mit Flachdach die oberste Attikakante des jeweils obersten Geschosses. Als maximal zulässige Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Außenhaut der abschließend fertiggestellten Dachkonstruktion. Unterer Bezugspunkt für die einzuhaltende Gebäude- und Firsthöhe ist die die dem Bauvorhaben nächst liegende Höhe Oberkante fertiger Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFE), wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter über NHN festgesetzt ist.

Die festgesetzte Höhe Oberkante fertiger Erdgeschoss-Fertigfußboden darf um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe darf durch untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. technische Aufbauten, Oberlichter) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,5 m.

- Regelungen zur Höhenlage** (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte als Höhen über Normalhöhennull (NN) in den Bebauungsplan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

- Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Reinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

- Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit wassergebundenen Materialien ausgestattet werden.

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

In den Vorgärten (Bereich zwischen vorderer erschließungsstraßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Standplätze für private Abfallbehälter und Fahrradabstellanlagen.

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Teile baulicher Anlagen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB)

7.1 Im Reinen Wohngebiet ist pro angefangener 600 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Dächer von Gebäuden mit Flachdach sowie von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche zu versehen, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist.

Die Höhe der Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

7.3 Bei den als zu erhalten festgesetzten Bäumen ist Ausfall durch Neuanpflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 100 cm Höhe, ersetzen.

| Baumnummer | Baumart | Kronendurchmesser in Meter | Stammumfang in cm |
|------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|
| 1 | Platanus x acerifolia | 12 | 177 |
| 2 | Platanus x acerifolia | 16 | 228 |
| 3 | Platanus x acerifolia | 12 | 179 |
| 13 | Populus balsamifera | 8 | 175 |
| 14 | Populus balsamifera | 8 | 193 |
| 15 | Populus balsamifera | 10 | 204 |
| 17 | Acer platanoides | 8 | 108 |
| 18 | Acer pseudoplatanus | 12 | 160 |
| 19 | Acer pseudoplatanus | 12 | 215 |
| 20 | Acer pseudoplatanus | 10 | 163 |
| 21 | Acer pseudoplatanus | 8 | 106 |
| 22 | Acer pseudoplatanus | 12 | 169 |
| 23 | Acer pseudoplatanus | 12 | 178 |
| 24 | Acer pseudoplatanus | 6 | 94 |
| 25 | Acer pseudoplatanus | 10 | 191 |
| 26 | Acer pseudoplatanus | 12 | 224 |
| 27 | Acer pseudoplatanus | 4 | 90 |
| 28 | Acer pseudoplatanus | 12 | 238 |
| 29 | Acer pseudoplatanus | 6 | 130 |
| 30 | Acer pseudoplatanus | 12 | 168 |
| 31 | Acer pseudoplatanus | 8 | 108 |
| 32 | Crataegus x lavalei | 6 | 100 |
| 33 | Acer pseudoplatanus | 10 | 163 |
| 34 | Acer pseudoplatanus | 12 | 168 |
| 35 | Acer pseudoplatanus | 6 | 97 |
| 36 | Prunus padus | 8 | 118 |
| 37 | Populus balsamifera | 14 | 212 |
| 38 | Fagus sylvatica | 8 | 116 |
| 39 | Fagus sylvatica | 14 | 153 |
| 40 | Populus balsamifera | 14 | 208 |

- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

8.1 Dachformen / Dachneigungen

Dachflächen von Gebäuden mit Satteldach sind mit einer Dachneigung von 30°-40° auszuführen.

Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind mit einer Dachneigung von 0°-10° auszuführen.

8.2 Hauptfrischrichtung

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfrischrichtungen zulässig.

II. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestands gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne“ - Baumschutzsatzung - in der zuletzt gültigen Fassung.

2. Artenschutz

Zum Artenschutz sind folgende spezifische artenschutzrelevante Maßnahmen zu beachten:

- Reduzierung von baubedingten Lärmimmissionen auf das unerlässliche Mindestmaß
- Bauzeitenbeschränkung auf die Tageszeit
- Beseitigung von Gehölsen außerhalb von Brut-/Aufzuchtzeiten (Vogelarten) bzw. Wurfl-/Aufzuchtzeiten (Eichhörnchen) (Anfang Februar bis 30. September)
- Maßnahmen zur Verhinderung/Minimierung von Vogelschlag
- Einsatz umweltverträglicher Leuchten und Leuchtmittel
- Abbruch von Gebäuden innerhalb der winterlichen Ruheperiode der Fledermäuse (15.11. – 28.2.)

Bei Baumfällungen gelten die speziellen artenschutzrechtlichen Bestimmungen (vorherige Kontrolle der Höhlenbäume auf das Vorkommen der o. g. Tierarten und evtl. artspezifische Maßnahmen, wie z. B. das Anbringen von Nistkästen an zu erhaltende Bäume).

3. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Shamrock 2“ im Eigentum der E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen). Ferner liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „Van-Thal“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlewasserstein. Rechtsinhaber der Bewilligung ist die Stadtwerke Herne Aktiengesellschaft, Grenzweg 18 in Herne.

Außerdem liegt das Plangebiet über dem bereits erforschten, auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Jülicher“. Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die Preussag Immobilien GmbH, Chenitzer Straße 90 – 94 in 38228 Salzgitter. Im Bereich des Plangebietes ist in der Vergangenheit Steinkohle in tiefen Bereich (> 100 m Tiefe) abgebaut worden. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich der Planmaßnahme dokumentiert.

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder natur- geschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse lertischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5. Entwässerung

Eine fachgerechte Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich. Die Beseitigung des Schmutzwassers der Grundstücke, die von der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden, erfolgt über eine Schmutzwasserleitung an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Stadtgarten“. Das Regenwasser wird gedrosselt über einen Rückhalteraum mittels einer separaten Anschlussleitung ebenfalls an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Die Baugrunderücke, die über die bestehenden Straßen angeschlossen werden, erhalten einen Schmutzwasseranschluss. Das Regenwasser ist hierzu in einer privaten Rückhaltung auf 10 l/s/ha auf dem privaten Grundstück zu drosseln.

6. Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel innerhalb des Plangebiets im Untergrund vorhanden sind. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Herne und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg –Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel. 02931/622144 oder 02331/69720) zu verständigen.

7. Gestaltungssatzung

Für die Gestaltung baulicher Anlagen gilt die Satzung der Stadt Herne über die äußere Gestaltung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256 – Schaeferstraße/ Am Stadtgarten - in der zuletzt gültigen Fassung.

8. Pflanzliste

Für die Anpflanzung standortgerechter Laubbäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1) und zum Ersatz ausgefallener als zu erhalten festgesetzter Bäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.3) wird auf folgende Pflanzliste hingewiesen:

Acer buergerianum
Acer campestre und Sorten
Acer x freemansi 'Autumn Blaze'
Acer monspessulanum
Acer platanoides 'Favory'
Acer rubrum – Sorten
Alnus x spathulifolia
Amenanther arbores 'Robin Hill'
Carpinus betulus 'Frans Fontaine', 'Fastigiata' und 'Lucas'
Celtis australis
Fraxinus americana 'Autumn Purple'
Fraxinus ornus und Sorten
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'
Ginkgo biloba und Sorten
Gleditsia triacanthos 'Shinyline'
Liquidambar styraciflua und Sorten
Magnolia lobata
Malus trilobata
Ostrya caroliniana
Parrotia persica und 'Vanessa'
Pinus sylvestris
Quercus cerris
Quercus frainetto und 'Trump'
Quercus x hispanica 'Wageringen'
Quercus robur ausst. petraea
Sophora japonica 'Regent'
Sorbus commoda 'Dodong'
Tilia platyphyllos 'Orebro'
Tilia tomentosa und Sorten
Ulmus 'Columnella'
Ulmus 'Lobel'
Ulmus 'New Horizon'
Ulmus 'Robora'
Zelkova serrata und 'Green Vase'

9. Einsicht von Gesetzen, Verordnungen, DIN-Normen, technischen Regelwerken, Richtlinien und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke sowie Richtlinien aller Art) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt- und Stadtplanung, Technisches Rathaus, Langekampstraße 36, 44652 Herne, eingesehen werden.

10. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die folgenden Gutachten erarbeitet:

- „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 'Schaeferstraße' Herne-Mitte - Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I - erstellt von Heiler + Kalke Landschaftsarchitekten (Herne), Juni 2019

- „Bodenuntersuchung Sportplatz Schaeferstraße II in Herne-Mitte“ - erstellt von agus Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften in Umwelt- und Stadtforschung b. R. (Bochum), Juli 2016

- „Höhen- und Entwässerungskonzept für das Baugebiet Schaeferstraße / Am Stadtgarten (Bebauungsplan Nr. 256)“ - erstellt von L+S Landschaft + Siedlung AG (Recklinghausen), Februar 2020

- „Schalltechnische Stellungnahme – Geräuschemissionen und -immissionen durch das Restaurant „Gute Stube“ am Parkhotel“ in Herne“ – erstellt von TÜV Nord Systems GmbH & Co KG (Essen), Juni 2020

- „Allgemeine Vorprüfung für den geplanten Bau einer Straße nach Landesrecht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 256 – Schaeferstraße / Am Stadtgarten“ – erstellt von der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung (Herne), März 2020

