

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Planungsrechtliche Festsetzung gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gemeinde Flaesheim", 9. Änderung wird als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt maximal II-geschossig, wobei das zweite Vollgeschoss nur unter geneigten Dachflächen zulässig ist. Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m bei einem Satteldach mit 40°-53° Dachneigung. Die Bezugshöhe der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der unmittelbar nördlich vom Grundstück liegenden fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen "Bodelschwinghstraße", ausgehend von der Gebäudemitte und gemessen im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.
Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe in Straßenmitte und der Höhe des Schnittpunktes der Gebäudeaußenwand und der Dachhaut.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,7, jeweils als Höchstmaß.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenze durch eingeschossige untergeordnete Bauteile (Wintergärten, Terrassenüberdachungen) einmalig in einer Tiefe von 3,00 m und in einer Breite von maximal 50% der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ist ausnahmsweise zulässig, sofern die nach BauO NRW erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.

1.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf den dafür festgesetzten Flächen, zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der ausgewiesenen "Vorgärten" unzulässig. Die Torflächen aneinander gebauter Garagen müssen in einer Flucht liegen. Der Mindesabstand von Garagen oder Carports zur Straßengrenze beträgt mindestens 5 Meter.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches kann das Kompensationsdefizit in Höhe von 650 Biotopwertpunkten nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher sind die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren (siehe Eingriffsbilanzierung).

Hierzu werden durch die Landschaftsagentur Plus GmbH aus Datteln, per Vertrag gesichert, Ausgleichmaßnahmen / Pflanzungen vorgenommen und dauerhaft erhalten.

2. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Landesbauordnung NRW

Die Gestaltungsfestsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 "Gemeinde Flaesheim" werden Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Weiterhin wird als zulässige Dachform das Satteldach (SD), mit einer Firstrichtung gemäß Planzeichnung festgesetzt.

3. Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde
Erste Erdbewegungen sind rechzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Kommune als Untere Denkmalschutzbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

3.2 Bodenschutz
Sollten bei Eingriffen in den Boden Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch, o.ä.) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

3.3 Artenschutz
Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren vor Baubeginn zu berücksichtigen:

V1: Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs.5 S.1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 01.März bis 30.September durchzuführen.

3.4 Vorschriften
Die in diesem Bebauungsplan genannten Vorschriften, Normen und Richtlinien sind bei der Stadt Haltern am See - Fachbereich Planen - während der Öffnungszeiten einzusehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassug vom 03.11.2017 (BGBl.I S.3634);

Baunutzungsversorgung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl.I S.3786);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV.NRW.2018 S.421);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434);

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW), in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S.934);

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes für Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV.NRW.S.559), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Go NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW.S.759);

Es gelten die Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung.

Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des
StEUA am 3.12.2020
Rates am 28.12.2020
Haltern am See

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Haltern am See, 23.12.20
STADT HALTERN AM SEE
Der Bürgermeister
i.A.
(Schwelgmann)
Baudezernent

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Vorgarten -

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

WR	SD 40°-53°	Nutzungsschablone WR Reines Wohngebiet Satteldach, Dachneigung 40°-53° GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß: GRZ 0,4 GFZ als Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß: GFZ 0,7 Max. Traufhöhe in m: TH 4,50 m Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,4	(0,7)	
THmax = 4,5	II	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Baulinie

Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen

Einfahrt

5. Sonstige Pflanzenzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Vorgeschlagene Flurstückgrenze

Abbruch vorh. Gebäude

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplans wird bescheinigt.
(Stand: 10.11.2020)
-ausgenommen Gebäudebestand-

Haltern am See, den 05.02.2021

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0920 M. Sc. P. Sawicki

Der Rat der Stadt Haltern am See hat am ____ den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gemeinde Flaesheim" gem. § 2 Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst.

Haltern am See, den ____
Der Bürgermeister

(Stegemann)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung hat gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.05.20 bis einschließlich 30.06.20 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 17.11.20
Der Bürgermeister
i.A.

(Stapperfenne)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 28.12.20 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gemeinde Flaesheim" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den 29.12.20
Der Bürgermeister

(Stegemann)
Bürgermeister

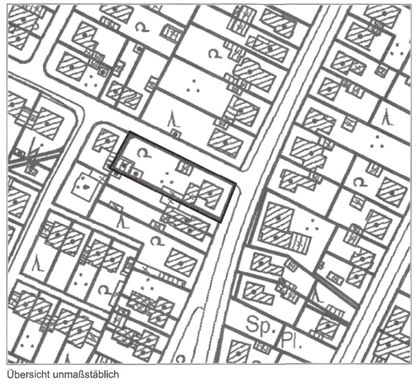
Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gemeinde Flaesheim" wird mit der zugehörigen Begründung gem. § 10 Abs.3 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind am 31.12.20 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gemeinde Flaesheim" gem. § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Haltern am See, den 06.01.21
Der Bürgermeister
i.A.

(Schwelgmann)
Baudezernent

STADT HALTERN am See

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gemeinde Flaesheim" der Stadt Haltern am See im Ortsteil Flaesheim Maßstab 1 : 500



Übersicht unmaßstäblich

Haltern am See, den 23.12.20
Der Bürgermeister
i.A.

(Stapperfenne)
Fachbereichsleiter

Haltern am See, den 23.12.20
Der Bürgermeister
i.A.

(Schwelgmann)
Baudezernent

Stand 10.11.2020