Bebauungsplan Nr. 4 Kuckucksfeld

Lärmpegelbereich III

Lärmpegelbereich II

Hirschgraben

Rehweg

Blumenstrasse

Wasserschutzzone 3b

Wasserschutzzone 3

Dachsbau

Otterweg

Igelweg

Fasanenweg

Rebhuhnweg

Am Mauritzbach

Mühlenbach

BK-Nr. 230027

priv.

Flur 53

Flur 54

WR	I
TH max. 4,5 m	FH max. 7,5 m
E	SD, WD 18-35° 1 WO

WR	I
TH max. 4,5 m	FH max. 7,5 m
E	SD, WD 18-35° 2 WO

WR	I
TH max. 5,5 m	FH max. 7,5 m
E	SD, WD 18-35° 1 WO

WR	I
TH max. 4,5 m	FH max. 7,5 m
E	SD, WD 18-45° 1 WO

WR	I
TH max. 4,5 m	FH max. 7,5 m
E	SD, WD 18-45° 2 WO

WR	II
TH max. 5,85 m	FH max. 10,10 m
E	SD, WD 18-45° 3 WO

WR	II
TH max. 5,9 m	FH max. 7,8 m
E	SD, WD,ZD 18-35° 1 WO

Dieser Plan war in der Beratung am: 18.09.2014
Stellungnahme Bau- und Umwelt: 25.09.2014
StEA am: 26.09.2014
Rates am:
Haltern am See, (Stock) Bereichsleiter

9.1. Ortsübliche Bekanntmachung (erneute)
Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gem. § 10 BauGB am 4.7.x. Os. 1 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den 22.06.2017
Der Bürgermeister
i.A.
Dr. Rüdiger
Techn. Dezernentin

1. Geometrische Eindeutigkeit
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
(Stand: 01.07.2009)

Haltern am See, den 26.10.2009
ÖBVI
Middrup und Paßmann

2. Erstellung des Planentwurfs
Für die Richtigkeit der zeichnerischen Darstellung des bestehenden Zustands, der Planung sowie für die Erarbeitung des Planentwurfs.

Haltern am See, den 18.11.2014
Der Bürgermeister
i.A.
Stock
Bereichsleiter

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 06.07.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern am See, den 26.09.2014
Klimpel
Bürgermeister

4. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat durch öffentliche Darlegung und Anhörung in der Zeit vom 26.02. bis einschließlich 26.03.2010 stattgefunden.

Haltern am See, den 06.01.2015
Der Bürgermeister
i.A.
Brachthäuser
Fachbereichsleiterin

5. 1. Öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.08.2011 bis einschließlich 23.09.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 06.01.2015
Der Bürgermeister
i.A.
Brachthäuser
Fachbereichsleiterin

6. Veränderungssperre
Der Rat der Stadt Haltern am See hat in seiner Sitzung am 04.07.2013 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Satzung ist am 16.08.2013 in Kraft getreten.

Haltern am See, den 06.01.2015
Der Bürgermeister
i.A.
Brachthäuser
Fachbereichsleiterin

7. 2. Erneute öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.11.2013 bis einschließlich 13.12.2013, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 06.01.2015
Der Bürgermeister
i.A.
Brachthäuser
Fachbereichsleiterin

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 25.04.14 gem. § 10 BauGB einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den 26.09.2014
Klimpel
Bürgermeister

9. Ortsübliche Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gem. § 10 BauGB am 21.10.14 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den 06.01.2015
Der Bürgermeister
i.A.
Brachthäuser
Fachbereichsleiterin

Auszug aus der Gestaltungssatzung

1. Dächer
Auf den Wohnhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grundsätzlich nur Satteldächer mit einer Neigung von 18-35° zulässig soweit im Bebauungsplan keine abweichende Dachneigung festgesetzt ist. Als Unterform des Satteldaches sind Walmdächer bzw. Zeltdächer zulässig. Ausnahmsweise können Flachdächer als besonderes Merkmal der Architektur zugelassen werden.
Als Dacheindeckungsmaterial bei geneigten Dächern sind grundsätzlich nur anthrazitfarbene und schwarze Dachpfannen zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

2. Dachaufbauten
Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite von maximal 1,50 m zulässig. Insgesamt dürfen die Dachgauben eine Breite von einem Drittel der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Untereinander muss der Abstand der Gauben mindestens 1,25 m betragen. Darüber hinaus müssen die Gauben einen Mindestabstand von 1,25 m zum Ortgang einhalten. Der First bzw. die Dachkant der Dachgauben muss senkrecht gemessen wenigstens 1,0 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.
Zwerchgiebel, die aus der Fassade heraus entwickelt werden, sind bis zu einer Breite von einem Drittel der zugehörigen Traufläge zulässig.
Der First muß - vertikal gemessen - mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.
Sonstige Dachaufbauten (z. B. Dacheinschnitte, Dachloggien) sind im Plangebiet unzulässig.

3. Fassaden
Die Außenwandflächen der Gebäude sind oberhalb des Sockels ausschließlich mit einer Klinker-, Putz- oder Holzfassade herzustellen. Dabei können Teile der Fassade mit Schiefer oder Ilech verkleidet werden. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

4. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung unbebauter Flächen
Unbebaute Flächen - ausgenommen erforderliche Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen - sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

5. Garagen / Stellplätze
Der Staurraum zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5,0 m. Der seitliche Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mindestens 0,5 m und ist zu begrünen.
Eine Befestigung der Zufahrten sowie der Stellplätze (Carports) ist nur durch wasserdurchlässiges Material (z. B. Verbundpflaster, Rasengittersteine) vorzunehmen.
Aneinander gebaute Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) sind in einheitlicher Bauflucht zur zugerordneten Erschließungsanlage und in einheitlicher Höhe auszuführen.
Die Garagen oder die überdachten Stellplätze (Carports) können in den Baukörper der Wohngebäude einbezogen werden.
Die neu zu errichtenden Garagen und/oder überdachten Stellplätze (Carports) sind mit Flachdächern zu erstellen. Alle Dachflächen von Garagen und Carports sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung als naturnahe Vegetationsbestände mit Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern zu versehen. Die Schichtstärke des vegetationsfähigen Substrates soll zwischen 5 und 15 cm liegen. Ausnahmsweise können auf Garagen und Carports geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 12,5° zugelassen werden, soweit sie ein besonderes Merkmal der Architektur des Gesamtbauwerks darstellen.

6. Einfriedungen
Neu anzulegende Einfriedungen sind grundsätzlich in Form von Hecken, Maschendrahtzäunen, Holzzäunen - ausschließlich naturfarben, schwarz oder braun - sowie Metallzäunen zulässig. Die Vorgaben der Landesbauordnung (BauO NRW) bezüglich der Höhe der Einfriedungen (an öffentlichen Verkehrsflächen bis 1 Meter) sind einzuhalten.
Ausnahmsweise können Gabionen zugelassen werden, soweit sie (einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten und) straßenseitig begrünt werden.
Bestehende Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, die höher sind als 1 Meter, sind straßenseitig zu begrünen.
Entlang der Blumenstraße müssen die Grundstücke, die im Bebauungsplan als "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang" festgesetzt sind, zu dieser Straße lückenlos eingefriedet werden.
Die Grundstücke, die unmittelbar an den Wald im Osten des Plangebietes grenzen, sind an dieser Grundstücksgrenze durch einen 2 m hohen Maschendraht-, Holz- oder Gitterzaun lückenlos ohne Tore einzufrieden.

7. Abböschungen
Abböschungen und Aufschüttungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen aufgrund der besonderen topographischen Situation einzelner Baugrundstücke können zugelassen werden.

8. Werbeanlagen und Warenautomaten
Bezüglich der Anlagen der Außenwerbung greift § 13 Abs. 4 BauO NRW. Warenautomaten sind gemäß § 13 Abs. 5 BauO NRW nur ausnahmsweise an Gebäudewänden zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO)
In den Reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 -6 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen.

Die festgesetzten Baufenster definieren den Bereich, in dem gebaut werden darf. Die zulässige Grundfläche GR der Hauptanlage ist durch den Eintrag der Flächenangabe in den jeweiligen Baufenstern festgesetzt. Für Gebäudeteile, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, ist eine Überschreitung von bis zu 50 % der der Hauptanlage zugeordneten Grundfläche GR zulässig.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss(OKFE) der Neubauten sowie von Garagen und Carports darf - ausgehend von der jeweiligen Gebäudemitte und im rechten Winkel gemessen - nicht höher als 0,15 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Der amtliche Bestandsplan „Stockwiese" (Stand: 16.07.2008) vom Ingenieurbüro Middrup und Passmann ist zu Grunde zu legen. Im begründeten Einzelfall kann eine Ausnahme von dieser Festsetzung wegen der besonderen topographischen Situation des Baugrundstücks zugelassen werden.

Die Traufhöhe (TH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut. Die maximale Traufhöhe der Hauptbaukörper darf bei eingeschossigen Gebäuden - sowelt in der Nutzungsschablone nicht anders festgesetzt - das Maß von 4,50 m über OKFE nicht überschreiten.
Bei zweigeschossigen Gebäuden ist die maximale Traufhöhe in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt (genaglte Dächer).

Die Firsthöhe (FH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachfirst. Die maximale Firsthöhe, gemessen ab OKFE, darf bei eingeschossigen Gebäuden - sowelt in der Nutzungsschablone nicht anders festgesetzt - das Maß von 7,50 m nicht überschreiten. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist die maximal zulässige Firsthöhe in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.
Die maximale zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern -siehe Auszug aus der Gestaltungssatzung 1. Dächer (Ausnahmsweise Flachdächer) - beträgt 6,50 m.

Das Überschreiten der Baugrenzen durch eingeschossige untergeordnete Bauteile (z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Erker, Zwerchgiebel) ist maximal in einem Umfang von 15 m² zulässig, sofern die Grenzabstände nach BauO NW nicht unterschritten werden. Dabei darf die Überschreitung der Baugrenze maximal 3,0 m betragen.

Niveauveränderungen des anstehenden natürlichen Geländes durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich unzulässig. Aufgrund der besonderen topographischen Situation einzelner Baugrundstücke können Ausnahmen zugelassen werden.

3. BAUWEISE (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Bestehende Doppelhäuser werden in ihrem Bestand gesichert.

4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (gem. § 9Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es ist grundsätzlich nur eine Wohnung pro Gebäude zulässig. Ausnahmsweise können zwei Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen werden, soweit sie im Bestand bereits vorhanden sind.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
Garagen und Carports sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind Garagen und Carports grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen können

6. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In dem Baugebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - ausgenommen erforderliche Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen - landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

7. ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB)
Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig in der Nähe des ursprünglichen Standortes nachzupflanzen. (s.a. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Seite 16).
Hinweis: Als gleichwertiger Ersatz gilt das Anpflanzen eines Baumes aus der angefügten Pflanzenartenliste mit einem Mindestumfang von 25 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden. Die Ersatzpflanzung ist im Falle des Nichtanwachsens zu wiederholen.

Pflanzenartenliste für Baum- und Gehölzpflanzungen

Großkronige Bäume I. Ordnung, als Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, STU 12 - 14

Deutscher Name	Botanischer Name	Bodenverhältnisse
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	s - t; t - f
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	s - t; f
Eskastanie	*Castanea sativa*	s - t; f
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	l - s; t - f
Esche	*Fraxinus excelsior*	t; f
Walnuss	*Juglans regia*	t; t - f
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	l - s; t - f
Silber-Weide	*Salix alba*	s - t; f
Winter-Linde	*Tilia cordata*	t; t - f

Bodenverhältnisse : l = lehmig; s = sandig; t = trocken; f = feucht

Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 213 BauGB).

Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung beantragt, so sind im Lageplan, die auf dem Grundstück vorhandenen und solche geschützten Bäume, die mit ihrem Wurzel, und Kronenbereich in das Baugrundstück hineinreichen, mit ihrem Standort und dem Kronendurchmesser unter Angabe der Gattung und des Stammumfanges zeichnerisch darzustellen.

8. NIEDERSCHLAGSWASSER (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 51 a LWG)
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen; dies gilt sinngemäß auch für die privaten Verkehrsflächen.
Die "Anforderungen der unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen an die Niederschlagswasserversickerung innerhalb der Wasserschutzgebiete Haltener Stausee, Haard, Dülmen" (Stand: Juli 2002) sind zu beachten.
Der Nachweis ist durch den jeweiligen Bauherren bzw. Eigentümer zu führen.

SCHUTZ DES GRUNDWASSERS FÜR DIE TRINKWASSERGEWINNUNG
Der Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen II B und III des Wasserschutzgebietes "Haltener Stausee". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 28. Juli 1988 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

9. Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.
Maximale Traufhöhe von 4,5 m bezogen auf OKFE - siehe textliche Festsetzungen -
Maximale Firsthöhe von 7,5 m bezogen auf OKFE - siehe textliche Festsetzungen -
Reine Wohngebiete

Zum Schutz vor den durch den Verkehr auf der Bundesautobahn A 43 und der Landesstraße L 551 hervorgerufenen Verkehrsgeräuschen sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büros) und die Dächer über den, zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R'Wres nach DIN 4109 Aug. 1989 aufweisen. Schlafräume und Kinderzimmer müssen mit einer schallgedämmten Zusatzbelüftung versehen sein.

Lärmpegelbereiche	Wohnungen Schalldämm-Maß (dB)	Büros Schallämm-Maß (dB)
II	30	30
III	35	30

Tabelle : Passiver Schallschutz für die, im Plan ausgewiesenen Fassaden der Lärmpegelbereiche

Bei allen angegebenen bewerteten Bauschalldämm-Maßen R'Wres handelt es sich um Werte, die im am Bau eingebauten und funktionstüchtigen Zustand der Fassadenelemente eingehalten werden müssen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNGSSATZUNG Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung „Stockwiese". Diese Gestaltungssatzung ist auf diesem Plan auszugsweise abgedruckt, sowie der Begründung vollständig als Anlage beigefügt.

III. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ
Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW meldepflichtig und der Stadt Haltern am See - Untere Denkmalbehörde - sowie dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Amt für Bodendenkmalpflege - in Münster unverzüglich anzuzeigen.

2. KAMPFMITTEL
Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht erforderlich. Die Anfrage zur Detektion von vorbenannten Flächen muss durch die Ordnungsbehörde unter der Faxnummer 02331/6972-3998 mindestens drei Werktage vor dem gewünschten Termin erfolgen.

3. ALTLASTEN
Es gibt keine Hinweise auf Altlasten.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
Die jeweilige Höhenlage der Gebäude bezieht sich auf die zugeordnete Straßenausbauhöhe. Diese ist beim Fachbereich Wirtschaftsbetriebe der Stadt Haltern am See schriftlich zu erfragen.

5. SCHUTZ DES GRUNDWASSERS
Die Satzung der Stadt Haltern am See zur Festlegung der Fristen bei der Dichtigkeitsprüfung von privaten Abwasseranlagen ist anzuwenden (Anpassung gem. ATV A142 bzw. auf der Grundlage der Anforderungen der WSG-VO für den privaten und öffentlichen Bereich). (siehe Pkt. 8 planungsrechtliche Festsetzungen)

6. Artenschutzrechtliche Untersuchung
Etwaige Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden (Abbruch, An- oder Umbauten) sind nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan. Ob im Einzelfall eine Betroffenheit vorliegt, ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherren zu prüfen. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend einzuhalten. (s.a. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Seite 16)

~~7. Die dieser Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Haltern am See im Verwaltungsgebäude Muttergottesstiege FB 64 - Bauen u. Planen, Zi. 1.18 bis 1.21 eingesehen werden:~~

Hinweis Pkt. 7.: siehe oben

8. Wehrbereichsverwaltung
Das Plangebiet liegt unmittelbar neben einem militärischen Übungsplatz.
Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Betriebsablauf zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden von dort wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Hinweis:
7. Die dieser Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften sowie der amtliche Bestandsplan „Stockwiese" (Stand: 16.07.2008) vom Ingenieurbüro Middrup und Paßmann) können bei der Stadt Haltern am See im Verwaltungsgebäude Muttergottesstiege FB 62 – Planen, Zi. 1.18 bis 1.21 sowie 1.69 und 1.70 eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

I Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- siehe textliche Festsetzungen -

WR	I
TH max. 4,5 m	FH max. 7,5 m
E	SD,WD,ZD 18-35° 1WO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachform/Dachneigung	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Bauweise	

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - siehe textliche Festsetzungen -

120 m² GR Grundfläche
I Zahl der Vollgeschosse, max. eingeschossig
FH max. 7,5 m maximale Firsthöhe von 7,5 m bezogen auf OKFE - siehe textliche Festsetzungen -
TH max. 4,5 m maximale Traufhöhe von 4,5 m bezogen auf OKFE - siehe textliche Festsetzungen - Reine Wohngebiete

3. Bauweise - siehe textliche Festsetzungen -
E nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

4. Baugrenzen - siehe textliche Festsetzungen -
Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen - siehe textliche Festsetzungen -
1 Wo zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 1
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

6. Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
priv. private Verkehrsfläche
F Feuerwehrzufahrt
F/R Fuß- und Radweg
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - siehe textliche Festsetzungen -
Bindung für die Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

8. Sonstige Planzeichen - siehe textliche Festsetzungen -
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Lärmpegelbereiche - s. textl. Festsetzung Nr. 9 -
Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes (HR100) des Haltener Mühlenbaches
Abgrenzung der Wasserschutzzonen
Blotopabgrenzung

II Darstellungen und Bestandsangaben

Wohnhäuser
Nebengebäude
Flurstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Fernsprechunterstrasse mit Schutzstreifen

STADT HALTERN am See
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Stockwiese"

(Roteintrag)

M. 1 : 1.000

Stand: 09.04.2015

Rechtsgrundlagen
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878); (in der aktuellen Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); (in der aktuellen Fassung)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); (in der aktuellen Fassung)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256/ SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. 2013 S. 142); (in der aktuellen Fassung)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148); (in der aktuellen Fassung)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568), zuletzt geändert am 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185); (in der aktuellen Fassung)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133); (in der aktuellen Fassung)

