FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- MI* — Mischgebiet Kfz-Werkstatt zulässig - s. textl. Fests. -
- GE * — Gewerbegebiet, gegliedert nach § 1 (4) BauNVO - s. textl. Fests. -
- GE *M — Gewerbegebiet, gegliedert nach § 1 (4) BauNVO Möbeleinzelhandel zulässig - s. textl. Fests. -
- GE *B — Gewerbegebiet, gegliedert nach § 1 (4) BauNVO Baumarkt-/Gartencenternutzung zulässig - s. textl. Fests. -
- GE *Z — Gewerbegebiet, gegliedert nach § 1 (4) BauNVO Non-Food – SB-Markt zulässig nach § 1 (10) BauNVO - s. textl. Fest. -
- GE *T — Gewerbegebiet, gegliedert nach § 1 (4) BauNVO Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft zulässig nach § 1 (9) BauNVO - s. textl. Fests. -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI: II — Baugebiet — Zahl der Vollgeschosse
0,4 (0,6) — GRZ Grundflächenzahl — GFZ Geschoßflächenzahl
O — SD 30° — Bauweise — Dachform und -neigung
II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
(II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,4 — Grundflächenzahl
(0,6) — Geschoßflächenzahl
VK max.: 2 000 qm — höchstzulässige Verkaufsfläche: 2 000 qm

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o — offene Bauweise
- o(D) — offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o(H) — offene Bauweise; nur Hausgruppen zulässig
- a — abweichende Bauweise - s. textl. Fests. -
- Baugrenze - s.forl. Fests.-

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Kleinkinderspielbereich c

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg/Radweg — Fw

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Elektrizität

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- Flächen für die Landwirtschaft

ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - s. textl. Fests. -

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Haltern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gestaltung
- 100 m — Abstandslinie zum vorhandenen Wohngebiet (Maßangabe) - s. textl. Fests. -
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes - s.textl. Fests. -

FESTSTELLUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB
I, V, m, S 81 (4) BauO NW

- FD — Flachdach
- SD 30° — Satteldach mit Neigung
- ... — untergeordnete Giebelseiten können in abweichender Dachform u.-neigung ausgeführt werden
- ---- — Hauptfirstrichtung

KENNZEICHNUNG

Unter dem Plangebiet kann im Zukunft Bergbau umgehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Schutzgrz. Beschl. 1/73 — Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes "Halterner Stausee"

DARSTELLUNGEN UND BESTANDSANGABEN

- ____ — empfohlene Grundstücksgrenze
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Gasleitung WW
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 423 — Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 1 (4) BauNVO erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften:

ABSTANDSLISTE 1990

Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Immissionsschutzes und basiert auf den Immissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt (Ziff. 2.224 Abstandserlaß).

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
BREITENWEG-I.ABSCHNITT
2. ÄNDERUNG
AUSFERTIGUNG

Plankopie

I — 1.500

lfd. Nr.	Nummer der Abstandsliste	Betriebsart; Tätigkeit	Abstandsklasse bzw. Abstand in m
		Bäckerei	

II — 1.000

lfd. Nr.	Nummer der Abstandsliste	Betriebsart; Tätigkeit	Abstandsklasse bzw. Abstand in m
		Bäckerei	

III — 700

lfd. Nr.	Nummer der Abstandsliste	Betriebsart; Tätigkeit	Abstandsklasse bzw. Abstand in m
		Bäckerei	

IV — 500

lfd. Nr.	Nummer der Abstandsliste	Betriebsart; Tätigkeit	Abstandsklasse bzw. Abstand in m
		Bäckerei	

- Fortsetzung - IV/500

V — 300

lfd. Nr.	Nummer der Abstandsliste	Betriebsart; Tätigkeit	Abstandsklasse bzw. Abstand in m
		Bäckerei	

- Fortsetzung - V/300

VI — 200

lfd. Nr.	Nummer der Abstandsliste	Betriebsart; Tätigkeit	Abstandsklasse bzw. Abstand in m
		Bäckerei	

VII — 100

lfd. Nr.	Nummer der Abstandsliste	Betriebsart; Tätigkeit	Abstandsklasse bzw. Abstand in m
		Bäckerei	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -FORTSETZUNG-

1.1
Die in der o. g. Abstandsliste aufgeführten und dieser ähnliche Betriebe und Anlagen sind unzulässig, weil sie wesentlich störend.

1.2
Die jeweiligen Abstände zu Wohngebieten sind im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen der Betriebsorganisation (z. B. – zum nächstliegenden Wohngebiet gerichtete – Lagerung von Abfällen, Betriebsmitteln, Fahrzeugen, Maschinen, Anordnung von Werkstätten, Büroräumen, Pförtnerhäusern, Parkplätzen, Grünanlagen) oder durch Maßnahmen der Bauausführung (z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzwände, Schallschutzwälle, Lärmschutzbauten) zu erfüllen.

1.3
Ausnahmsweise können Betriebe oder Betriebsteile in Abstandsklassen höherer Nummern zugelassen werden, wenn durch eine Betriebsuntersuchung nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist.

2. Im Gewerbegebiet – GE * – ist die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO aufgeführte ausnahmsweise Nutzung – Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

3. Im Gewerbegebiet – GE * – sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Vom vorgenannten Einzelhandelsausschluß ausgenommen sind gem. § 1 (9) BauNVO sowie § 1 (10) BauNVO die unter Punkt 3.1, bis 3.5. genannten Einzelhandelsnutzungen (abschließende Auflistung).
Diese bleiben nach der Maßgabe ihrer textlichen Festsetzung in den jeweils bezeichneten Gewerbegebieten zulässig.

3.1
Im Gewerbegebiet – GE * * – ist Möbeleinzelhandel gem. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig unter Voraussetzung für die Genehmigung einer Ausnahme ist, daß keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§ 11 (3) BauNVO).

3.2
Im Gewerbegebiet – GE * * – ist ein Baumarkt/Gartencenter mit folgender Sortimentsbegrenzung zulässig:
- Werkzeuge, Maschinen
- Kleineisenwaren, Beschläge
- Bau- und Heizstoffe, Anstrichstoffe
- Holzplatten, technische Holzstoffe
- Bauelemente, Baumaterialien
- Heizungs- und Sanitär
- Innenausbau
- Gartenartikel
- Elektromaterialien (ohne Wohnraumleuchten)
- Werken, Basteln, Hobby
- Pflanzen und Zubehör
- Eisenbetonteilen
- Gartenmöbel und Zubehör
- Autozubehör
- Gartenmöbel

3.3
Im Gewerbegebiet – GE ** – sind gemäß § 1 (10) BauNVO bauliche Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Non-Food-SB-Markt sowie Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft) zulässig, wobei jedoch nicht darf die maximale Verkaufsfläche insgesamt 2.300 qm nicht übersteigen.

3.4
Im Gewerbegebiet – GE *T – sind gemäß § 1 (10) BauNVO bauliche Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes zulässig, insgesamten Randsortiment darf 15 % der ausgewiesenen Verkaufsfläche nicht übersteigen. Die höchst zulässige Verkaufsfläche beträgt 2.000 qm.

3.5.
Sonstiger Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn er in funktioneller Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb geführt wird oder wenigen besonderen Sortimenten oder seiner besonderen Verbindung verbunden mit gewerbetypischen Störungsgrad dem Gewerbegebiet zugeordnet werden soll (z. B. Lagerung und Handel mit Futtermitteln, Getränken u. ä.).

Voraussetzung für die Genehmigung einer Ausnahme ist, daß keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

In Gewerbegebiet – GE * * – , GE *, GE *T – ist je 6 ebenerdige Stellplätze zusätzlich zu den baurechtlich geforderten auch in der Ausfahrt 10 Stellplätze mit einer Breite von mindestens 2,50 m und einer Länge von mindestens 5,00 m anzuordnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -FORTSETZUNG-

4. Im Mischgebiet – MI – sind die in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO aufgeführten Bordelle und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

5. Im Mischgebiet – MI * – sind gem. § 1 (10) BauNVO bauliche Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Kfz-Betriebes (Werkstatt) zulässig.
Bauliche Erweiterungen des Kfz-Werkstattbetriebes sind nur dann zulässig, wenn durch sie keine Verschlechterung der Immissionssituation für die angrenzenden Wohnnutzungen (WR) entsteht.

6. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche darf nicht höher als 0,5 m über dem natürlichen Erschließungsanlage – gemessen auf der Straßenbaumaximale Außenkante (*).

7. In der abweichenden Bauweise – a – können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zwischen der Nachbargrenze errichtet werden, wenn der bestehender Grundbebauung gilt für diese Grenzbebauung die Bauordnung NW.
In Einzelfällen zwischen den Grundstücken Nr. 3 und 5 sowie 7 und 9 der Grundstücksgrenze mit beliebigem Abstand gebaut werden, wenn die beide Grundstückseigentümer durch Abstandsflächen insgesamt eingehalten werden. Für die Differenz von Abstandsflächen in Folge besonderer Bebauung auf das eigene Grundstück gilt § 7 Bauordnung für Nordrhein-Westfalen (Bauo NW).

8. Im Gewerbegebiet – GE * – ist
auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten. Es ist zu unterhalten sowie unter Einrechnung des Baumabstandsmaßes in 6,0 m Festpunktabstand Pflanzung von Sträuchern (Mindestpflanzgröße 1,00 m), z. B. Schlehe, Weißdorn, Faulbaum, Hasel, Hundsrose, Schlehe, weiterhin in der Pflanzfläche Prozentsonnen je 40,0 qm Pflanzfläche ein Heister (Mindestpflanzgröße, 2,50 m) oder ein Stammbusch (Mindeststammumfang 8 cm), zweimal zu den genannten Arten z. B. Vogelbeere, Eberesche, Spitzahorn, Sandbirke.
Auf der Fläche für sonstige Pflanzung ein Baum je 40,0 qm Pflanzfläche ein großkroniger Laubbaum, z.B. Eiche, Ahorn anzupflanzen.
Die Bepflanzung von Stellplatzanlagen und sonstigen befestigten Flächen ist durch öffentliche Grünanlagen sowie Bebauungsplan in Sinne des § 14 (1) BauNVO ist in den vorgenannten Pflanzflächen nicht zulässig.
Die Anlage notwendiger Erschließungsstraßen, Bürgersteigabsenkungen, Grundstückszufahrten und -parkplätze. Die durch die vorgenannten Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Pflanzflächen entstehenden Lücken sind gemäß textliche Festsetzung ist flächenbezogen und gleichwertig auf den Gesamtgrundstücksanteil anzurechnen.

Darüber hinaus ist der vorhandene Feuchtgraben innerhalb der Pflanzfläche entlang des Fernsehens wegen in seinem natürlichen Verlauf unverändert zu belassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -FORTSETZUNG-

9. Die maximale Traufhöhe im Gewerbegebiet beträgt 10,50 m.
Der Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der vertikalen Gebäudewand von Außenkante und Dachhaut.
In Einzelfällen zwischen den Grundstücken Nr. 3 und 5 sowie 7 und 9 der Grundstücksgrenze mit beliebigem Abstand gebaut werden, wenn die beide Grundstückseigentümer durch Abstandsflächen insgesamt eingehalten werden. Für die Differenz von Abstandsflächen in Folge besonderer Bebauung auf das eigene Grundstück gilt § 7 Bauordnung für Nordrhein-Westfalen (Bauo NW).

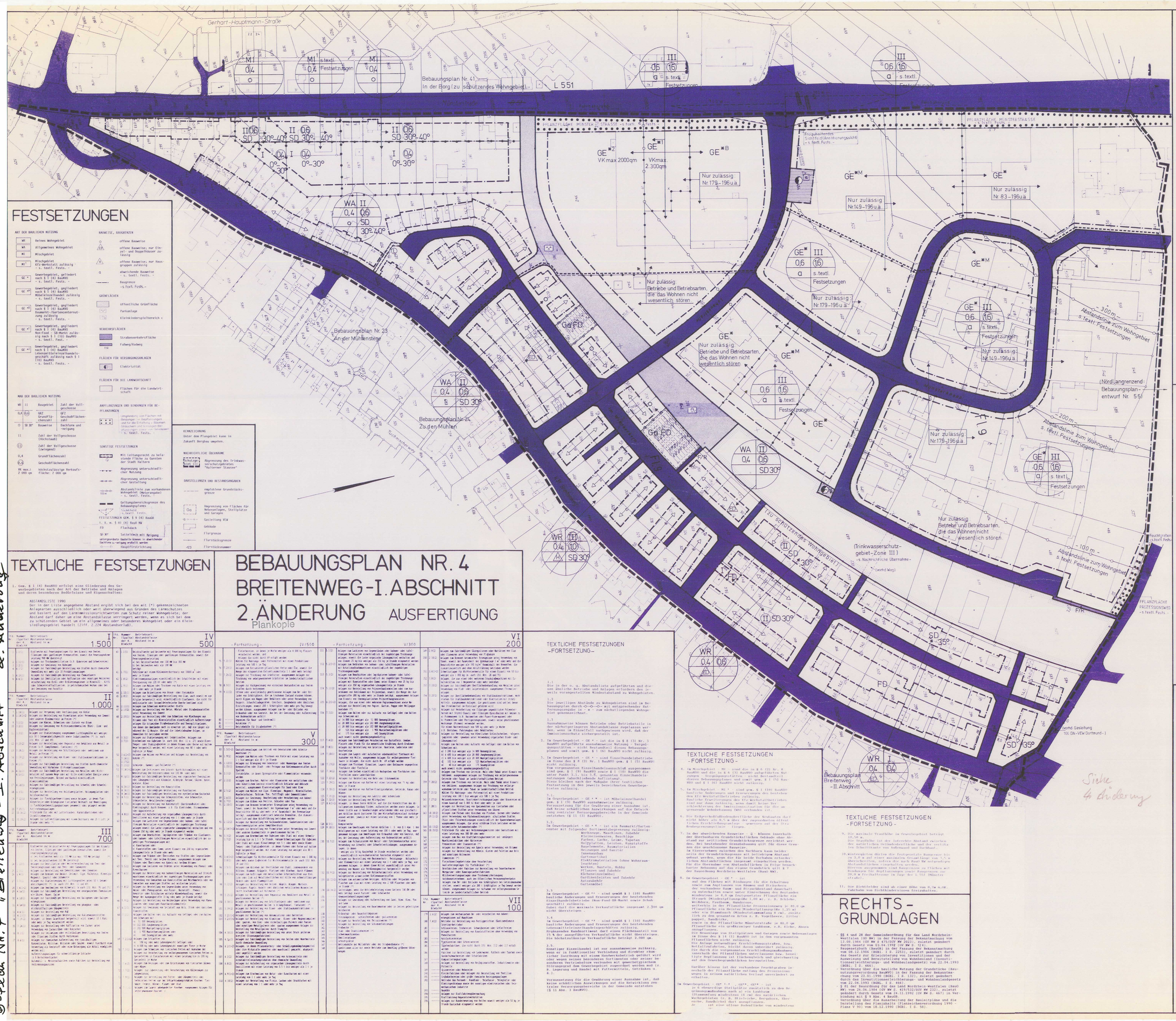
10. Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu 2,0 m auf einer Gesamtlänge von 3,5 m überschreiten, sofern die nach Bauo NW notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.
Hiervon ausgenommen sind Baugrenzen zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, hier beträgt der Abstand 20,0 m Freihaltezone im Sinne der § 15 (1) Bauo NW.

11. Die Sichtfelder sind ab einer Höhe von 0,7m ü.OK. Fahrbahn von Sichthindernissen freizuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -FORTSETZUNG-

RECHTS-GRUNDLAGEN

- §§ 1 und 26 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S.
- Baunutzungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I 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. I S. 466).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauo NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/532/SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 9 '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).



HINWEISE

1. Der Abfluß des Regenwassers von nachfließenden Hofflächen ist durch Versickerung oder Durchhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen.
Für Fußwege und Stellplätze ist durchlässiges Material zu verwenden.
Quellen, Bachläufe sowie Drainagen von Tiefflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
Gewerbebetriebe müssen die eventuell erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbenutzung der Kläranlage Haltern mit den Lippeverbandsämtern abstimmen.

2. Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes bei der 'Unteren Denkmalbehörde' (hier: Stadt Haltern) meldepflichtig.

3. Die Inanspruchnahme aller Beabsichtigten Grundstücke ist nur in Verbindung mit einer Kampfmittelräumung durchzuführen. Kampfmittelräumdienst nicht völlig ausschließen werden kann.
Sollten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidenten Münster, Tel.-Nr. 0251/411/2505, zu verständigen.

4. Neubauten, die ihre unmittelbare Umgebungsthemenanna um mehr als 4 m überragen, sind der Luftfahrtbehörde zur Prüfung und Genehmigung durch Abschaltung und/oder Reflexion gemeldet werden.
Diese Bauvorhaben sind durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Haltern mit der Telekom, Direktion Münster, abzustimmen.

5. Örtliche Bauvorschriften
Gestaltungssatzung 'Münsterknapp' (Auszug)
- Entwurf -
- (in Aufstellung)

6. (D) Erhaltenswertes Objekt (Kreuzwegstation)

AUFSTELLUNGS-VERFAHREN

Die Überleitstimmung der Bestandsgebäude mit den Liegenschaftskataster für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Stand 19.02.1993) wird bescheinigt.

Recklinghausen, den 20.09.1993

(Siegel) gez. Horn

Der Rat der Stadt Haltern hat am 22.09.1988 nach § 2 Abs. 1 BauGB Beschlüssen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 einzuleiten (Aufstellungsbeschluß).

Haltern, den 22.09.1993

gez. Lemloh
stv.Bürgermeister

gez. Dobrindt
Stadtbaudirektor

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 05.02.1990 bis 08.03.1993 stattgefunden.

Haltern, den 23.09.1993

gez. Dobrindt
Stadtbaudirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf i. d. Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer einen Monats in der Zeit vom 14.07.1993 bis 16.08.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Haltern, den 23.09.1993

gez. Dobrindt
Stadtbaudirektor

Der Rat der Stadt Haltern hat am 01.07.1993 nach § 3 Abs. 2 BauGB Beschlüssen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluß) und die Durchführung der Anhörung gem. § 2 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Haltern, den 21.10.1993

gez. Lemloh
stv. Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haltern hat diesen Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.1993 bis 06.12.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Haltern, den 11.11.93

gez. Zöllner

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB den Regierungspräsidenten angezeigt worden.
Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

Münster, den 03.11.1993

(Siegel) gez. Dudzik

Stadtdirektor i.V.gez. Schneller-Tech. Beigeordneter

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan sowie Ort und Zeit seiner dauernden Einsichtnahme sind nach § 12 BauGB am 20.01.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Haltern, den 11.11.93

gez. Zöllner

Stadtdirektor

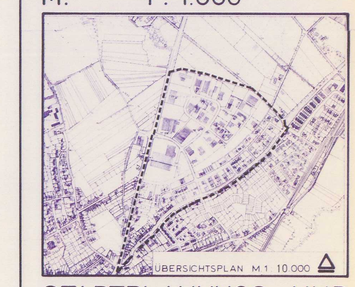
Plankopie

STADT HALTERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 BREITENWEG-I.ABSCHNITT 2.ÄNDERUNG

M. 1 : 1.000

Siehe 4. Änderung



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

STADTPLANUNGS -UND VERMESSUNGSAMT Plankopie

DATUM: 29.04.1993
BEARB. ST. 1993 AMTSL. gez.Dobrindt TECHN-BEIGEORDN. gez. Schneller

B-Plan Nr. 4 "Breitenweg - I. Abschnitt" 2. Änderung