HINWEISE

1. Der Abfluß des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen ist durch Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder wirklich zu vermeiden.
Für Fußwege und Stellplätze ist durchlässiges Material zu verwenden.
Quellen, Bachläufe sowie Drainagen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
Gewerbebetriebe müssen die eventuell erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der kommunalen Kläranlage mit den Lippenverband ebenen abstimmen.

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

3. Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben sollte mit der geplanten Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidenten Münster, Tel.-Nr.: 0251/4112505, zu verständigen.

4. Neubauten, die ihre unmittelbare Umgebungsbauung um mehr als o,5 m Höhe überragen, können die Funkverbindungsfeldversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion empfindlich stören.
Diese Baumaßnahmen sind durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Haltern mit der Telekom, Direktion Münster abzustimmen.

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

6. (B) Erhaltenswertes Objekt
(Kreuzwegstation)

Aufstellungsverfahren der 4. Änderung

Der Rat der Stadt Haltern hat den Plan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Breitenweg I.Abschnitt" gem. § 10 BauGB am 18.02.1998 als Satzung beschlossen.

Haltern, den 2.03.1998

gez. E.KIRSCHENBAUM
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit der dazugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind nach § 10 BauGB am 30.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Haltern, den 20.04.1998

Der Bürgermeister -
i.V. gez. SCHNELLER
Techn. Beigeordneter

Plankopie

AUFSTELLUNGS-VERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem 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 02.06.1988 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 einzuleiten (Aufstellungsbeschluß).

Haltern, den 22.09.1993

gez.Lemioh
stv.Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 05.02.1993 bis 08.03.1993 stattgefunden.

Haltern, den 23.09.1993

gez Dobrindt
Stadtbaudirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.07.1993 bis 16.08.1993 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern, den 23.09.1993

Der Stadtdirektor i.V.gez.Schneider
Techn.Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB den Regierungsbehörden angezeigt worden. Rechtsvorstöße werden nicht geltend gemacht.

Münster, den 03.11.1993

(Siegel) gez. Dudzinak

Für die Richtigkeit der zeichnerischen Darstellung des bestehenden Zustandes und der Planung sowie für die Erarbeitung des Planentwurfes.

Haltern, den 23.09.1993

Der
Stadtdirektor i.V.gez. Schneller
Techn.Beigeordneter

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat durch öffentliche Darlegung und Anhörung in der Zeit vom 19.12.1988 bis 23.01.1989 stattgefunden.

Haltern, den 23.09.1993

gez. Lemioh
stv.Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB wurde nach § 12 BauGB am 10.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Haltern, den 24.11.1993

gez. Zöllner
Stadtdirektor

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 Mischeinzelhandel zulässig - s. textl. Fests. -
- GE *B Gewerbegebiet, gegliedert nach § 1 (4) BauNVO Baumarkt-/Gartencentnutzung zulässig - s. textl. Fests. -
- GE *F Gewerbegebiet, gegliedert nach § 1 (4) BauNVO Kfz-Markt zulässig nach § 1 (5) BauNVO - s. textl. Fests. -
- GE *I Gewerbegebiet, gegliedert nach § 1 (4) BauNVO Lebensmittelfachhandelsgeschäft zulässig nach § 1 (10) BauNVO - s. textl. Fests. -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WR / WA / MI / GE	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
- ED offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED offene Bauweise; nur Hausgruppen zulässig
- a abweichende Bauweise - s. textl. Fests. -
- Baugrenze - s.textl. Fests. -

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Kleinkinderspielbereich C

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- FVR Fußweg/Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Elektrizität

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- Flächen für die Landwirtschaft

ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- LR Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Haltern GmbH
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Haltern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gestaltung
- 100 m Abstandslinie zum vorhandenen Wohngebiet (Meterangabe) - s. textl. Fests. -
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- Sichtfeld - s. textl. Fests. -

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (4) BauO NW

- FD Flachdach
- SD 30° Satteldach mit Angangsneigung
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach
- Zeltdach
- Mansardendach
- Sheddach
- Tonnendach

KENNZEICHNUNG

Unter dem Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Schutzgrenze Schutzzone III B — Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes "Halterner Stausee"

DARSTELLUNGEN UND BESTANDSANGABEN

- empfohlene Grundstücksgrenze
- Ga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Gasleitung NW
- 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 Baulinsase und Eigenschaften:

ABSTANDSLISTE 1990

Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei dem mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten ausschließlich oder mit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf daher um einen 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).

lfd. Nr.	Betriebsart (Spalte)	Abstandsklasse der 4. Änderung	Abstand in m
Blechfa			
		I	1.500
		II	1.000
		III	700
		IV	500
		V	300
		VI	200
		VII	100

- Fortsetzung - IV/500
- Fortsetzung - V/300

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -FORTSETZUNG-

1.1
Die in der o. g. Abstandsliste aufgeführten und den ähnliche Betriebe und Anlagen erfordern den jeweils vorangestellten Mindestabstand zu Wohngebieten.

1.2
Die jeweiligen Abstände zu Wohngebieten sind in Bebauungsplan durch <I>—O—</I> mit entsprechender Entfernungsangabe in " m " zum nächstliegenden Wohngebiet gekennzeichnet.

1.3
Ausnahmsweise können Betriebe oder Betriebsteile in der nächstgeringeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn in Einzelfall 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.
Von 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 Dielen nach der Maßgabe ihrer textlichen Festsetzung in den jeweiligen bezeichneten Gewerbegebieten zulässig.

3.1
Im Gewerbegebiet - GE * * - ist Möbeleinzelhandel gem. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Voraussetzung für die Gewährung 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 Sortimentsgliederung zulässig:
Werkzeuge, Maschinen, Zubehör
Kleineisenwaren, Beschläge
Farben, Lacke, Leime, Tapeten
Holzplatten, Leichtbauplatten, Kunststoffe
Bauelemente, Baumaterialien
Heizungen und Zubehör
Innenausbau
Elektroartikel
Elektroinstallation (ohne Wohnraumleuchten)
Werken, Basteln, Hobby
Pflanzen und Zubehör
Küchenmöbel und Zubehör
Gartenmöbel und Zubehör
Autozubehör
Gartenzubehör

3.3
Im Gewerbegebiet - GE **' - sind gemäß § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise Erweiterungen und Änderungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Non-Food-SB-Markt sowie Schuhmarkt) zulässig.
Dabei darf die maximale Verkaufsfläche insgesamt 2.300 qm nicht überschreiten.

3.4
Im Gewerbegebiet - GE ** - sind gemäß § 1 (10) BauNVO sonstige Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Lebensmittelfachhandelsgeschäftes zulässig.
Erhöhtes Randsortiment darf einen Flächenanteil von 15 % der gesamten Verkaufsfläche nicht überschreiten.
Die höchstzulässige 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 (Bäckerei oder wegen seines besonderen Sortiments oder seiner besonderen Warenpräsentation mit gewerbetypischem Sortiment) steht.
Die Gewährung einer Ausnahme darf nur dann erfolgen, wenn die Verkaufsfläche 80 qm nicht übersteigt.

Sonstiger Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn er in funktioneller Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb (Bäckerei oder wegen seines besonderen Sortiments oder seiner besonderen Warenpräsentation mit gewerbetypischem Sortiment) steht.
Die Gewährung einer Ausnahme darf nur dann erfolgen, wenn die Verkaufsfläche 80 qm nicht übersteigt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -FORTSETZUNG-

4. Im Mischgebiet - MI * - sind die in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit gem. § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

5. Im Mischgebiet - MI * - sind gem. § 1 (10) BauNVO bauliche Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Non-Food-SB-Markt sowie Schuhmarkt) und Erweiterungen des Pflanzenmarktes zulässig.
Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, daß keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§ 11 (3) BauNVO).
Die Verkaufsfläche darf die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches nicht überschreiten.

6. Die Erdgeschoßfußbodenfläche der Neubauten darf nicht höher als 0,5 m über der bestehenden natürlichen Fußbodenfläche gemessen und der Straßenbegrenzungslinie liegen.

7. In der abweichenden Bauweise - a - können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude errichtet werden, die eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten, sofern die durch BauO NW notwendigen Grenzabstände eingehalten werden.
Diese Gebäudelängen sind ausgenommen für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie Baugrenzen zur Sicherung von Sichtbeziehungen in Zuge der L 551 (Münsterstraße).

8. Im Gewerbegebiet - GE * - ist auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der vorhandene Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu unterhalten sowie unter Berücksichtigung des Bestandes mindestens 16 Bäume pro 100 qm Grundstücksfläche und ein Strauch (Mindestpflanzgröße 1,00 m), z. B. Schlehe, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball, in der Pflanzliste Pflanzenvorschlag Nr. 1 qm Pflanzfläche ein Heister (Mindestpflanzgröße 2,25 m) oder ein Obstbaum (Mindeststammumfang 8 cm) - ersatzweise auch die genannten Arten z. B. Vogelbeere, Zitterpappel, Bandkirsche, sowie in der Pflanzliste Pflanzenvorschlag Nr. 2 qm Pflanzfläche ein großkroniger Laubbaum, z. B. Eiche, Ahorn anzupflanzen.
Die Bepflanzung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ist in den vorgenannten Bindungen nicht zulässig.
Für Anlagen notwendiger Erschließungswege (außer Notfallzufahrten, bleibt davon unberührt zulässig.
Die durch die vorgenannten Festsetzungen festgesetzten innerhalb der Pflanzflächen unterzusetzenden bzw. bestehenden Bepflanzungen ist fachmännisch und gleichwertig auf den Gewerbegrundstücken herzustellen.

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

9. Die maximale Traufhöhe der Gebäude beträgt 10 m.
Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.

10. Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu 2,0 m mit einer maximalen Gebäudelänge von 7,5 m überschreiten, sofern die nach BauO NW notwendigen Grenzabstände eingehalten werden.
Diese Ausnahmen sind ausgenommen für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie Baugrenzen zur Sicherung von Sichtbeziehungen in Zuge der L 551 (Münsterstraße).

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

RECHTS-GRUNDLAGEN

- §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1994 (GV NW S 675/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (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 das Investitionserleichterungs- 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. 461) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

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

AUSFERTIGUNG
Plankopie

STADT HALTERN

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

M. = 1 : 1.000

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 10.000

STADTPLANUNGS -UND VERMESSUNGSAMT

DATUM: 08.10.1997

BEARB.: ST. AMTSL.: TECHN-BEIGEORDN. Plankopie

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