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 *1 — Gewerbegebiet, gegliedert nach § 1 (4) BauNVO, Möbeleinzelhandel zulässig - s. textl. Fests. -
- GE *2 — Gewerbegebiet, gegliedert nach § 1 (4) BauNVO, Baumarkt-/Gartencenternutzung zulässig - s. textl. Fests. -
- GE *3 — Gewerbegebiet, gegliedert nach § 1 (4) BauNVO, Nahversorgungszentrum zulässig nach § 1 (5) BauNVO - s. textl. Fests. -
- GE *4 — Gewerbegebiet, gegliedert nach § 1 (4) BauNVO, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft 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	
0,4		Geschoßflächenzahl	
WA max.: 2.000 qm		höchstzulässige Verkaufsfläche: 2.000 qm	
GF max.:		höchstzulässige Geschossfläche: 1200 qm	

BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Kleinkinderspielbereich s

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg/Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- E — Elektrizität

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- Flächen für die Landwirtschaft

ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen - s. Begründungen und für die Anpflanzung / Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - s. textl. Fests. -

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 31 (4) Bau NW

- FD — Flachdach
- SD 30° — Satteldach mit Kgzeichnung

untergeordnete Dachteile können in abweichender Dachform zugelassen werden

- Hauptfirstrichtung

KENNZEICHNUNG

Unter dem Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Schutzgebiet Wasserschutzgebiet — Abgrenzung des Irinkwassergewinnungsgebietes "Haltener Stauseen" siehe nachrichtliche Übernahme (Text)

DARSTELLUNGEN UND BESTANDSANGABEN

- empfohlene Grundstücksgrenze
- Gg — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 — Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 1 (4) BauNVO erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen 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 Immissionsschutzwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf dahen 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. Nummer	Betriebsart	I 500	II 1.000	III 700	IV 500	V 300	VI 200	VII 100
	Abstandsklasse							
	Abstand in m							
	Blickrichtung							

- Fortsetzung - IV/500
- Fortsetzung - V/300
- Fortsetzung - VI/200

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -FORTSETZUNG-

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

1.2 Die jeweiligen Abstände zu Wohngebieten sind im Bebauungsplan durch -O-O-O- als entsprechender Entfernungsangabe in m - zum nächstliegenden Wohngebiet gekennzeichnet.

1.3 Ausnahmsweise können Betriebe oder Betriebsteile in der nächstgeringeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn in Einzelfällen 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, 3.2, 3.3, 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.
Voraussetzung für die Genehmigung 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 folgenden Sortimenten zulässig:
Werkzeuge, Maschinen, Zubehör
Kleineisenwaren, Beschläge
Farben, Lacke, Leime, Tapeten
Holzgut/Holz, Holzwerkstoffe
Bauelemente, Baumaterialien
Anstrichmittel und Zubehör
Installationsbedarf
Sanitär
Innenausbau
Bodenbeläge
Elektrowerkzeuge (ohne Wohnraumleuchten)
Werkzeuge, Bastelei, Hobby
Pflanzen und Zubehör
Kücheneinrichtungen
Gartenmöbel und Zubehör
Gartenmöbel

3.3 Im Gewerbegebiet - GE ** - sind gemäß § 1 (10) BauNVO ähnliche Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Non-Food-DB-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 ähnliche Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes (SB-Markt) zulässig. Kühnlichen Randsortiment darf einen Flächenanteil von 15 % der ausgewiesenen Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die höchstzulässige Verkaufsfläche beträgt 2.000 qm.

3.4.1 Im Gewerbegebiet - GE *1 - ist in Anwendung des §1 Abs.9 BauNVO - die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfts mit einer max. Verkaufsfläche von 699 qm zulässig.

3.5 Sonstiger Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn er in funktioneller Verbindung und räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb und -gewerbe oder einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einer der anderen hier festgesetzten Nutzungen steht. Sonstiger Einzelhandel ist auch zulässig, wenn der Gewerbebetrieb zugeordnet werden muß (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).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -FORTSETZUNG-

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

5. Im Mischgebiet - MI * - sind gem. § 1 (10) BauNVO bauliche Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Kfz.-Werkstattbetriebes zulässig.
Bauliche Erweiterungen des Kfz-Werkstattbetriebes sind nur in Verbindung mit Maßnahmen, die dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionsstörungen für die angrenzenden Wohngebiete dienen, zulässig.

6. Die Gebäudehöhe der Gebäude der Neubauten darf nicht höher als 8,5 m über der Angrenzung der öffentlichen Erschließungsanlage - gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie - sein.

7. In der abweichenden Bauweise - o - können innerhalb der baubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, die benachbarten Grundstücke müssen gilt für diese Grenzen die geschlossene Bauweise.
Die Firstrichtungen zwischen benachbarten Gebäuden beiderseits der Grundstücksgrenze mit beliebigem Abstand (gemessen von der Außenwand) sind so zu wählen, daß keine Abstandsflächen insgesamt entstehen werden, für die Abstandsflächen nach Landesbauordnung in Folge benachbarter Bebauung auf das eigene Grundstück gilt § 7 Landesbauordnung NW in der Neufassung vom 1.3.1995.

8. In 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 Einrechnung des Bestandes mindestens je 4,0 qm festgesetzter Pflanzfläche ein Strauch (Mindestpflanzgröße 1,00 m), z. B. Schlehe, Weißdorn, Faulbaum, Hundsrose, weiterhin in den Pflanzflächenprozessionsweg je 40,0 qm Pflanzfläche ein Laubbaum (Mindestpflanzgröße 1,25 m) oder ein Obstbaum (Mindestpflanzumfang 8 cm), zusätzlich zu den genannten Arten sind z. B. Vogelbeere, Mehlbeere, Salweide, Stieleiche, Bergahorn, Eberesche, Sandbirke sowie in der Pflanzliste Münsterstraße in 40,0 qm Pflanzfläche ein Laubbaum oder Landbaum, z. B. Eiche, Ahorn anzupflanzen.
Die Bepflanzung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ist in den vorgenannten Pflanzflächen nicht zulässig.
Die Anlage notwendiger Erschließungsstraßen, bzw. Zufahrten sowie Fußwege ist innerhalb festgesetzter Pflanzflächen durch die vorgesehenen Maßnahmen zulässig.
Innerhalb der Pflanzflächen sind Veränderungen der natürlichen Bodenhöhen bis zu 1,00 m durch Auf- und Abtragungen auf den Gewerbegrundstücken herzustellen.

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

9. Im Gewerbegebiet - GE * * - , GE * - sowie GE *1 - ist in 4 ebenerdige Stellplätze zuzüglich zu den Begrünungsmaßnahmen nach a) ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 cm) des natürlichen Wuchsgebietes (z. B. Stieleiche, Bergahorn, Eberesche, Sandbirke) dort anzupflanzen.
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10,0 qm vorzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -FORTSETZUNG-

9. Die maximale Traufhöhe im Gewerbegebiet beträgt 8,5 m.
Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Verlängerung der Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.

10. Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu 2,0 m weit überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Die Abstandsflächen sind einzuhalten, wenn sich hiervon ausgenommen sind Baugrenzen zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzflächen sowie Flächen für Anpflanzungen.

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

RECHTS-GRUNDLAGEN

§§ 4 und 26 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/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 das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Baunutzungsverordnung für 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/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 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 BREITENWEG-I.ABSCHNITT 5.ÄNDERUNG

AUSFERTIGUNG

Plankopie

B-Plan Nr. 4 „Breitenweg - I. Abschnitt" 5. Änderung

HINWEISE

1. Der Abfluß des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen ist durch Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder verzögert zu verlangsamen.
Für Fußwege und Stellplätze ist durchlässiges Material zu verwenden.
Quellen, Bachläufe sowie Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
Gewerbebetriebe müssen die eventuell erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband frühzeitig abstimmen.

2. Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Haltern unverzüglich anzuzeigen. * siehe Ergänzungen

3. Die Durchführung aller beeinträchtigten Vorhaben ist nur dann genehmigungsfähig, wenn sichergestellt ist, daß die Abwasserbeseitigung entsprechend den allgemeinen Anforderungen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
Sofern der Verdacht auf Kampfmittel auftaucht, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidenten Münster, Tel.-Nr. 0251/411-2574, zu verständigen.

4. Neubauten, die ihre zumutbare Umgebungsbebauung um mehr als 4,0 m Höhe überragen, müssen die Fern- und Fernsehrundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion beeinträchtigen.
Diese Bauvorhaben sind durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Haltern mit der Telekom, Direktion Münster, abzustimmen.

5. Örtliche Bauvorschriften:
Gestaltungsmaßnahme "Munsterknapp" (Dunzug) (in Aufstellung) - Entwurf -

6. EO Erhaltenswertes Objekt (Kreuzwegstation)

7. Nachrichtliche Übernahme (Text)

Wasserschutzzone III „Haltemer Stauseer"

8. Wasserschutzgebietsverordnung sind Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Verkehrsflächen in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.

Anfallendes Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

Abwasserkanäle u. Leitungen müssen den Anforderungen des ATV A142 genügen.

Sämtliche Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

Aufstellungsverfahren der 5. Änderung

Der Rat der Stadt Haltern hat den Plan zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Breitenweg I.Abschnitt" gem. § 10 BauGB am 09.10.2001 als Satzung beschlossen.

Haltern, den **24.01.2002**

gez.Schmergal

Bürgermeister
(Schmergal)

Dieser Bebauungsplan wird mit der dazugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind nach § 10 BauGB am 14.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die 5. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Haltern, den **28.01.2002**

Der Bürgermeister

gez.Kiski

i.V.
Techn. Beigeordneter
(Kiski)

Plankopie

AUFSTELLUNGS-VERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster der Gefährdungsbereich dieses Bebauungsplanes (Stand: 19.02.1993) wird bescheinigt.

Recklinghausen, den 20.09.1993

(Siegel) gez. Horn

Der Rat der Stadt Haltern hat am 22.09.1993 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Breitenweg I.Abschnitt" aufzustellen.

Haltern, den 22.09.1993

gez. Lemloh
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 nebst Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.07.1993 bis 16.08.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Haltern, den 23.09.1993

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

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

Der Rat der Stadt Haltern hat am 21.07.1993 nach § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
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. Dobrindt
Stadtbaudirektor

gez. Lemloh
stv. Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haltern hat diesen Bebauungsplanentwurf am 21.10.1993 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Die Durchführung des Anzeigenverfahrens für diesen Bebauungsplan sowie Ort und Zeit seiner dauernden Einsichtnahme sind nach § 12 BauGB am 10.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Haltern, den 24.11.1993

gez. Zöllner
Stadtdirektor

(Siegel) gez. Dudziak

Münster, den 03.11.1993

Plankopie

STADT HALTERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 BREITENWEG-I.ABSCHNITT 5.ÄNDERUNG

M. = 1 : 1.000 Plankopie



STADTPLANUNGS -UND VERMESSUNGSAMT

DATUM: 24.10.2001 gez.Stock gez.Kiski

BEARB.: ST.

Vermessungsdirektor (F.Stock) | Techn. Beigeordneter (Kiski)

Plankopie