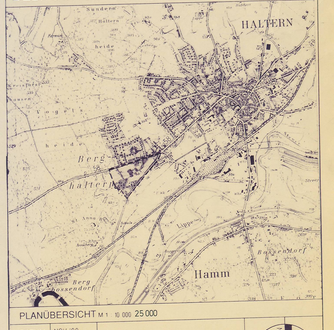
STADT HALTERN

BEBAUUNGSPLAN 'BERGHALTERN' 35



PLANÜBERSICHT M 1 : 10 000 25 000

DATUM	NOV. 88	
PLan	745/65	
BEARB.	INT	
M.	1 : 1000	0 10 20 30 40 60 80

STADTDIREKTOR: PLANVERFASSER: WOLTERS PARTNER Stadtplanung · Landschaftsplanung Raumplanung · Verkehrsplanung Dortmund

---

Der Rat der Stadt Haltern hat am 20. 03. 1996 gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 des BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 "Berghaltern-I. Abschnitt" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 BauGBMaßnahmenG zu ändern.

Haltern, den 25. 03. 1996

Bürgermeister | Ratsmitglied | Schriftführer

Der Rat der Stadt Haltern hat am 20. 03. 1996 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Berghaltern-I. Abschnitt" gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.

Haltern, den 25. 03. 1996

Bürgermeister | Ratsmitglied | Schriftführer

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Berghaltern-I. Abschnitt" ist gem. § 12 BauGB am 22. 05. 1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Haltern, den 22. 05. 1996

Der Stadtdirektor
i. V.
1. Beigeordneter

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt, die kartographische Darstellung den örtlichen Zuständen zum Zeitpunkt der Ratsbeschlüsse entspricht und die städtebauliche Planung einbindet ist.

Haltern, den 8. 12. 1988

Öff. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt hat am ... nach § 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

x2) Bürgermeister | Ratsmitglied | Schriftführer

Die Planunterlage der Bürger an der Bauleitplanung hat vom ... bis ... gem. § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) stattgefunden.

x2) dem

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am ... nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) beschlossen, den Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom ... bis ... gem. § 2 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) öffentlich ausgelegen.

x2) dem

Bürgermeister | Ratsmitglied | Schriftführer

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom 15.12.1988 bis 16.01.1989 nach § 3 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegen.

x2) dem 16.1.1989

Bürgermeister | Ratsmitglied | Schriftführer

*) Unzutreffendes ist zu streichen.

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 27.02.1989 bis 31.03.1989 nach § 3 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegen.

x2) dem 12. Jan. 1990

Stadtdirektor i.V.
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat am 08.02.1990 nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ~~und nach § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen~~ den Bebauungsplan Nr. 35 "Berghaltern-I. Abschnitt" als Satzung beschlossen.

dem 11.6.1990

Bürgermeister | Ratsmitglied | Schriftführer

x2) gestrichen, wegen irrtümlicherweise Unterzeichnung

Unter Bezugnahme auf meine Verfg. vom 11.1.1990.
Az.: 611-01-01-11 werden Verletzungen von Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den 11.9.1990 Die Regierungspräsidentin
Im Auftrag

Gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 24.10.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 Abs. 6 GO.NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 30.10.1990 Rechtskraft erlangt.

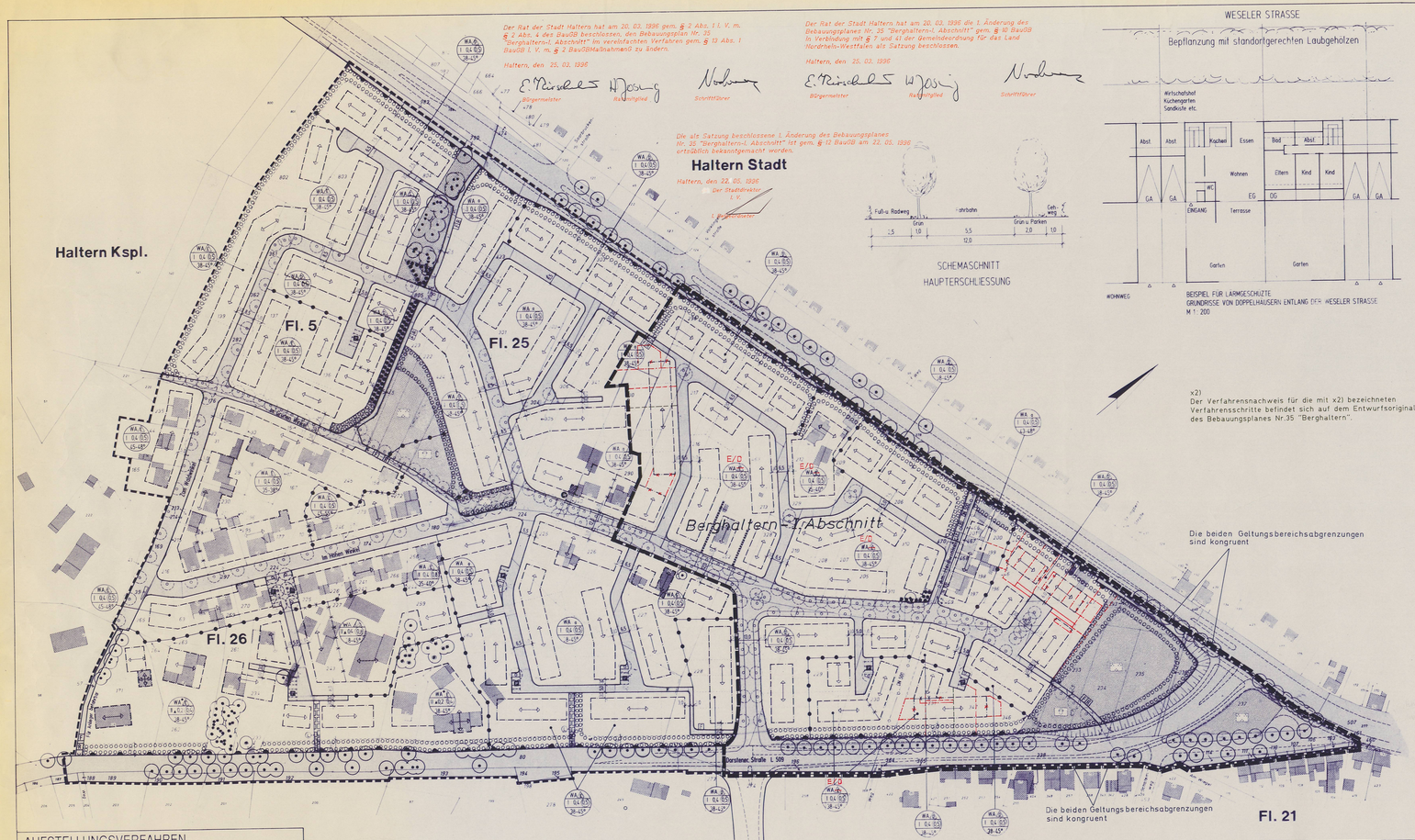
Haltern, den 05.11.1990

Stadtdirektor i. V.
(Techn. Beigeordneter)

Der Rat der Stadt Haltern hat am 08.02.1990 die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzeption als Grundlage für die Fassung von Satzungsbeschlüssen gem. § 10 BauGB für Bereiche Teilabschnitte dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Haltern, den 11.6.1990

Bürgermeister | Ratsmitglied | Schriftführer



x2)
Der Verfahrensnachweis für die mit x2) bezeichneten Verfahrensschritte befindet sich auf dem Entwurfsoriginal des Bebauungsplanes Nr.35 "Berghaltern".

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Bau GB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA* — Allgemeines Wohngebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 2)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,5 — Geschoßflächenzahl
- ▲ — Das Hochstzulässige Geschoß ist nur in dem als Vollgeschoß anzuordnenden Dachraum zulässig.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- A — Nur Einzelhäuser zulässig
- A — Nur Doppelhäuser zulässig
- a — Abweichende Bauweise: einseitige Grenzbebauung (s. textl. Festsetzung Nr. 3)
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch als Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- E | F | — Fußweg
- E | R | — Radweg
- P — Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung hinweislich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- C — Spielplatz (Spielbereich C II Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ - UND ERHALTUNGSBINDUNG

- Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Zu erhaltender Sträucher- und Heckenbestand
- Zu erhaltender Baumbestand
- Zu erhaltende Einzelbäume

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- E — Elektrizität / Trafo
- Gasleitung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- L — mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.35 "Berghaltern-I. Abschnitt"

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume
- Sichtdreiecke - von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten
- DN 500 | DN 100 - Wasserleitung

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung der Hauptfirstrichtung
- 38-45° — Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2. ~~Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB werden die Mindestgrundstücksgrößen wie folgt festgesetzt: Einzelhaus 550 qm, Doppelhaushälfte 320 qm, und abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung)320 qm.~~
In dem mit ● gekennzeichneten WA-Bereich wird die Mindestgrundstücksgröße mit 750 qm festgesetzt, in dem mit ▲ gekennzeichneten WA-Bereich wird die Mindestgrundstücksgröße mit 750 qm festgesetzt.

3. Gem. § 22 (4) BauNVO ist als abweichende Bauweise eine einseitige Grenzbebauung vorzusehen. Der zur anderen Grundstücksgrenze hin einzuhaltende Grenzabstand steht für die Garage zur Verfügung, d. h. zwischen zwei Einzelhäusern liegt nur eine Abstandsfläche. Doppelhäuser sind in diesem Bereich der abweichenden Bauweise zugelassen, wenn sie als eine Maßnahme mit einheitlicher Architektur errichtet werden und die unter textlicher Festsetzung Nr. 2 festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen für abweichende Bauweise eingehalten werden.
Einzelhäuser sind in diesem Bereich der abweichenden Bauweise zugelassen, wenn sie die unter textlicher Festsetzung Nr. 2 festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser einhalten.

4. Gem. § 12 Bau NVO sind Garagen und Überdachungen für Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der seitlichen Abstandsfläche zulässig. In der seitlichen Abstandsfläche sind Garagen und Stellplätze nur bis max. 3,0 m hinter der rückwärtigen gartenseitigen Baugrenze zulässig. In den Bereichen, wo die seitliche Abstandfläche an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt (Fußweg-anbindung, Eckgrundstück) ist für die Garage bzw. Stellplatzüberdachung ein Abstand von min. 0,50 m zur Eingrünung einzuhalten.

5. Gem. § 31 (1) BauGB sind Überschreitungen der festgesetzten überbaubaren Fläche im Erdgeschoß bis 2,0 m zulässig, wenn es sich um Ausbauten im Sinne von "Wintergärten" handelt.

6. Gem. § 9 (1) 24 BauGB sind in den Gebäuden im Bereich bis 25 m von der Straßenachse der B 58 entfernt auf den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur B 58 bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 nach VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" einzubauen.

~~Gestrichen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 08.02.1990~~

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BauONW

1 Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. In dem mit ● gekennzeichneten WA-Gebiet ist rotes Vollverblendmauerwerk vorzusehen.
Bei max. 15 % der gesamten Außenwandflächen können insbesondere für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Vorsprünge und Gesimse auch folgende Materialien verwendet werden:
a) Sichtbeton (Betrauhe Schalung)
b) Holzschalung, dunkel lasiert oder weiß lackiert
c) Putzflächen (weiß , grau)

2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in roten oder rotbraunen Dachpfannen auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblecheindeckungen zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig.

3 Dachausbildung

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Krüppelwalme sind bis zu einer Abwalmung von max. 1,50 m zulässig. Sonstige geneigte Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich insgesamt dem städtebaulichen Bild einfügen.
Dachneuschnitte und Dachgauben sind nur in der Breite von max. 2/3 der Traufenlänge zulässig.

Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
Abweichungen von der im Plan festgesetzten Firstrichtung sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich insgesamt in das städtebauliche Bild einfügen.

4 Drempel

Drempel sind bis max. 0,60 m über Oberkante Rohdecke zulässig. Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen der Außenkante des aufgehenden Sichtmauerwerkes, und der Außenfläche der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes.

5 Oberkante Erdgeschoß-Fußboden

Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden darf 0,30 m über derzeitigem Geländerverlauf (obere Hangseite) nicht überschreiten. Die Höhenangaben erfolgen siehens der Stadtverwaltung.

6 Garagen

Für das Außenwandmaterial von Garagen gilt sinngemäß die Ausführung des Hauptbaukörpers.

Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit gemeinsamem Satteldach mit 20 - 30 Grad Dachneigung errichtet werden. Für die Eindeckung gilt sinngemäß die Dacheindeckung des Hauptbaukörpers.
Die Abstandsfläche von 0,50 m, die Garagen bzw. Stellplatzüberdachungen gem. § 12 BauNVO von der seitlichen Grenze an einer öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten haben, ist zu begrünen.

7 Mülltonnen

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzbenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

8 Vorgarten Einfriedigungen

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nur in Form lebender Hecken oder Holzzäune ohne Mauersockel (max. 0,75 mhoch) erfolgen.
Bei Süd- oder Westzugang zum Wohngebäude sind zum Sichtschutz ausnahmsweise für den Freisitz Einfriedigungen als freiwachsende Hecken aus Mischgehölzen mit max. 1,80 m Höhe zulässig. Holzzäune sind hinter den Anpflanzungen mit einer Maximalhöhe von 1,20 m zulässig.
Von den Festsetzungen zu Ziffer 8 ausgenommen sind die Vorgärten von den Baulosnpern "Am Heidewinkel", Hs. Nr. 1 - 5; "Zum hohen Winkel" Hs. Nr. 40 -52, Hs. Nr. 35 - 49, "Im Grunde Winkel", Hs. Nr. 1 - 9, "Zum Waldwinkel", Hs. Nr. 1 - 3, Hs. Nr. 2 - 6.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

GEM. § 9 (6) BauGB

1 Bergbau
Unter dem Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelmaßnahmen ist mit dem Bergbauunternehmen Verbindung aufzunehmen.

2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Berghaltern" mit Ausnahme des Bereiches [illegible] der Verkehrsfläche der L 509 (Dorstener Straße) ist als schutzwürdiges Bodendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG in die Denkmalliste der Stadt Haltern eingetragen.
Gem. § 9 [illegible] v.m. § 21 DSchG bedürfen Veränderungen und Beseitigung von Bodendenkmälern der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Haltern -. Auf die sich hieraus ergebenen Verpflichtungen wird besonders hingewiesen.

3 Lärmschutz
Für die Bebauung entlang der B 58 ist den Bauherren von der Bauaufsichtsbehörde eine geeignete Grundrißgestaltung (lärmempfindliche Wohnräume von der B 58 abgewandt) zu empfehlen.

HINWEIS: Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht eine Gestaltungssatzung gem. §81 Abs.1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauONW).

RECHTSGRUNDLAGEN

§§1, 2, 2a, 8-12 des Bundesbaugesetzes (BBauGb) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2965).

§§ 1, 2, 3, 4, 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

x1) ~~Verordnung über die Baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S.132).~~

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419), zuletzt geändert durch 3.Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung(LBO) vom 20.Juni1989(GV.NW S.432).
§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO.NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW S. 475ff) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 GV.NW 1989 S.362 ff).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1986.

x1)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1986 (BGBl. I S.2665).

-Redaktionell geändert am 05.11.1990-

Hürter
(Stadtbaudirektor)