Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Beherbergungsbetriebe
- nicht störendes Gewerbe
- Verwaltungsanlagen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der natürlicher Geländeoberfläche und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut. Die zwingend II-geschossige Bebauung darf eine Traufhöhe von 6,5m nicht überschreiten und eine Traufhöhe von 5,7m nicht unterschreiten.
Die übrige II-geschossige Bebauung darf eine Traufhöhe von 4,5m nicht überschreiten.
Die I-geschossige Bebauung darf eine Traufhöhe von 4,0m nicht überschreiten.
Die maximale Traufhöhe kann ausnahmsweise durch Abböschungen zur Sicherstellung der erforderlichen Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß überschritten werden. Dabei dürfen Abböschungen höchstens eine Gesamtlänge von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite erreichen.

Höhenlage

Die Erdgeschoßfußbodenoberfläche der Neubauten darf nicht höher als 0,5m über der zugeordneten öffentlichen Erschließungsanlage - gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie - liegen.
Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als die zugeordnete öffentliche Erschließungsfläche liegen.

Bauweise

In den Baugebieten - max2 WE- sind in Anwendung des §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen (WE) je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

Baugrenzen

Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu 2,0 m
Tiefe auf einer maximalen Gesamtlänge von 3,5 m je Gebäude bzw. Baugrundstück überschreiten, sofern die nach BauONW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Dies gilt nicht für Baugrenzen entlang festgesetzter Pflanzflächen sowie ebenfalls nicht für Baugrenzen entlang der 10,0 m-Freihaltezone im Zuge der L 509 - Dorstener Straße.

(Nicht)überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren, sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen Nebenanlagen sowie erforderliche Stellplätze mit Zufahrten - landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Auf den Neubaugrundstücken ist je angefangene 150,0 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - unter Einrechnung bestehender entsprechender Laubbaumbepflanzung - ein Laubbaum mindestens mittlerer Größe, z.B. Hainbuche, Wildkirsche, Vogelbeere, Ahorn oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten (Hinweis: Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz NW einhal-

grundstücken ist je angefangene 150,0 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - unter Einrechnung bestehender entsprechender Laubbaumbepflanzung - ein Laubbaum mindestens mittlerer Größe, z.B. Hainbuche, Wildkirsche, Vogelbeere, Ahorn oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten (Hinweis: Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz NW einhalten!). Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen nicht zulässig.
Seitenwände von Garagen und überdachten Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einhalten.

Maßnahmen zum Schutze der Landschaft
Im Bereich der zu schützenden Landschaft - Feuchtgraben Pastoratsweg - muß die vorhandene Topographie sowie die aufstehende Bepflanzung erhalten bleiben. Die Bepflanzung ist sinnvoll zu ergänzen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen - Pflanzflächen -
Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten.
Unter Einrechnung des Bestandes ist in den Pflanzflächen "Pastoratsweg" bzw. "Lippeaue" mindestens je 4,0 qm festgesetzter Pflanzfläche ein Strauch (Mindestpflanzgröße 1,25 m), z.B. Schlehe, Weißdorn, Faulbaum, Hundsrose, anzupflanzen und zu erhalten.
Weiterhin sind in der Pflanzfläche "Pastoratsweg" je 35,0 qm Pflanzfläche ein großkroniger Laubbaum, z.B. Eiche, Ahorn, bzw. in der Pflanzfläche "Lippeaue" je 35,0 qm Pflanzfläche ein Heister (Mindestpflanzgröße 1,50 m) oder ein Stammbusch (Mindestumfang 8 cm) zusätzlich zu den genannten Arten, z.B. Vogelbeere, Zitterpappel, Sandbirke, anzupflanzen und zu erhalten.
Darüber hinaus ist der vorhandene Feuchtgraben innerhalb der Pflanzfläche "Pastoratsweg" in seinem natürlichen Verlauf unverändert zu erhalten.
Die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist in den vorgenannten Pflanzflächen nicht zulässig.

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen bei Neubauten
In den Baugebieten - WR und WA - ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden
a.) mindestens 1/3 der Außenwandflächen der Gebäude mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein) dauerhaft zu begrünen,
b.) mindestens 1/3 der Flachdachflächen auf baulichen Anlagen zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden oder wenn die statische Beschaffenheit des Baukörpers oder andere besondere Umstände entgegenstehen und wenn zum Ausgleich zusätzliche Begrünung flächengleich und gleichwertig auf dem Baugrundstück durchgeführt wird.
c.) Je 3 neu angelegte ebenerdige Stellplätze - Garagen nicht eingerechnet - zusätzlich zu den Begrünungsmaßnahmen nach a) und b) 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. Nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. aus Rasengittersteinen herzustellen.
An den festgesetzten Standorten ist jeweils ein standortgerechter, der potentiellen, natürlichen Vegetation entsprechender Laubbaum mittlerer Größe, z.B. Eiche oder je ein hochstämmiger Obstbaum, anzupflanzen und zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume nach c) zu ersetzen.

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs.5 Nr.2 BauGB

Unter dem Plangebiet geht Bergbau - Steinkohlegewinnung - um.
Bauanträge sind dem Bergbauunternehmen - Gewerkschaft Auguste Victoria, Marl - zur Bergschadensvorsorge vorzulegen.

Hinweise:

Den Bauherren in der ersten Bauzeile entlang der östlichen Straßenseite der L 509 - Dorstener Straße - wird empfohlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten (z.B. Grundrißanordnung/Fenster der Schallschutzklasse 2).
Der Abfluß des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen ist durch Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Stellplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe sowie Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der "Unteren Denkmalbehörde" (hier: Stadt Haltern) meldepflichtig.
Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben sollte mit der gebotenen 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. 0251/411-2505, zu verständigen.

Auszug aus der Gestaltungssatzung vom 06.05.1996
innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.50 "In der Wiem" der Stadt Haltern

Dächer

Aneinandergrenzende Dachflächen müssen mit gleicher Neigung und in gleicher Farbe der Dacheindeckung erstellt werden.
Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind: rot oder schwarz.
Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig.
Gründächer (Dachbegrünungen) sind zulässig; Farbe und Material der Dacheindeckung als Unterkonstruktion der Begrünung sind freigestellt.
Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von maximal der Hälfte der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 3.50 m zulässig.
Der Mindestabstand zwischen nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1.25 m.
Der Mindestabstand von Gauben und Dacheinschnitten zum Ortgang beträgt 1.25m.
Die Ansichtsfläche der Gauben muß mindestens 0.50 m hinter der Fassade zurücktreten.
Die Dachhaut der Gauben muß - senkrecht gemessen - mindestens 1.00 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

Drempel

Die vertikale Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (Drempel) darf nicht

Drempel

Die vertikale Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (Drempel) darf nicht höher als 1.00m über der Rohdecke liegen.

Fassaden

Alle Außenwandflächen der Gebäude sind oberhalb des Sockels in rot bis rotbraunem (Verblend-)Mauerwerk zu erstellen. Ausnahmsweise können auch Putz- oder Holzfassaden zugelassen werden (z.B. Niedrig-Energie-Häuser). Aneinandergrenzende Fassaden sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Fassadenbegrünungen sind zulässig.
Ein Höhenversprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0.50 m markiert werden.

Garagen

Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen. Der Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 5.00 m. Eine Befestigung der Zufahrten sowie der Stellplätze ist außerhalb der jeweiligen Fahrspuren nur durch großfugig verlegtes oder wasserdurchlässiges Material vorzunehmen.

Vorgärten

Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit heimischen Bodendeckern, niedrigen heimischen Stauden und/oder Buschgruppen zu gestalten. Laubbaumpflanzungen sind zulässig. Rasenflächen sind in Form von ungedüngten, kräuterreichen Wiesen zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen der unbebauten, nicht mit baulichen Anlagen versehenen Hausgartengrenzen der Neubaugrundstücke - außerhalb der Bindungsflächen (Pflanzflächen) sowie außerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen - sind nur als Abpflanzung in einer Mindestbreite von jeweils 1.0 m zulässig. Die Abpflanzung ist wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- mindestens je 2.0 qm Abpflanzungsfläche ein Strauch (Mindestpflanzgröße 1.0 m), z.B. Schlehe, Weißdorn, Felsenbirne, Schneeball, Hundsrose sowie weiterhin
- mindestens je 20.0 qm Abpflanzungsfläche ein Heister (Mindestpflanzgröße 1,25 m) oder ein Stammbusch (Mindeststammumfang 8 cm), zusätzlich zu den genannten Arten z.B. Vogelbeere, Hainbuche, Ahorn, Birke

Sofern bauliche Anlagen zulässigerweise in einem geringeren Abstand als 1.0 m ausgeführt werden, z.B. an Verkehrsflächen, ist die Breite der Einfriedung entsprechend zu reduzieren und eine angemessene, nicht an die vorgenannte Auflistung gebundene Abpflanzung herzustellen.
Die Grundstücksgrenzen dürfen außerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche zusätzlich nur mit einem Drahtzaun in einer Höhe von maximal 1.40 m eingefriedet werden.
Einfriedungen durch Zäune oder Mauern sind ausnahmsweise als

Ein Höhenversprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0.50 m markiert werden.

Garagen

Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen. Der Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 5,00 m. Eine Befestigung der Zufahrten sowie der Stellplätze ist außerhalb der jeweiligen Fahrspuren nur durch großfugig verlegtes oder wasserdurchlässiges Material vorzunehmen.

Vorgärten

Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit heimischen Bodendeckern, niedrigen heimischen Stauden und/oder Buschgruppen zu gestalten. Laubbaumpflanzungen sind zulässig. Rasenflächen sind in Form von ungedüngten, kräuterreichen Wiesen zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen der unbebauten, nicht mit baulichen Anlagen versehenen Hausgartengrenzen der Neubaugrundstücke - außerhalb der Bindungsflächen (Pflanzflächen) sowie außerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen - sind nur als Abpflanzung in einer Mindestbreite von jeweils 1.0 m zulässig. Die Abpflanzung ist wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- mindestens je 2.0 qm Abpflanzungsfläche ein Strauch (Mindestpflanzgröße 1.0 m), z.B. Schlehe, Weißdorn, Felsenbirne, Schneeball, Hundsrose sowie weiterhin
- mindestens je 20.0 qm Abpflanzungsfläche ein Heister (Mindestpflanzgröße 1.25 m) oder ein Stammbusch (Mindeststammumfang 8 cm), zusätzlich zu den genannten Arten z.B. Vogelbeere, Hainbuche, Ahorn, Birke

Sofern bauliche Anlagen zulässigerweise in einem geringeren Abstand als 1.0 m ausgeführt werden, z.B. an Verkehrsflächen, ist die Breite der Einfriedung entsprechend zu reduzieren und eine angemessene, nicht an die vorgenannte Auflistung gebundene Abpflanzung, herzustellen.

Die Grundstücksgrenzen dürfen außerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche zusätzlich nur mit einem Drahtzaun in einer Höhe von maximal 1.40 m eingefriedet werden.

Einfriedungen durch Zäune oder Mauern können ausnahmsweise als grenzständiger Sichtschutz mit einer max. Länge von 3.5 m gestattet werden.

Höhenunterschiede im Gelände dürfen durch Abböschen ausgeglichen werden. Dabei sind nur je max. 0.5 m hohe Abtreppungen, deren Abstand untereinander mindestens 2.0 m betragen muß, zulässig. Die Abtreppungswände gelten nicht als Einfriedung.

Sonstiges

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, Warenautomaten nur ausnahmsweise an Gebäudewänden zulässig.