BEBAUUNGSPLAN NR. 52 DER STADT HALTERN - SCHALWEG -

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT NUR AUS DIESEM BLATT

M = 1:500

Gemarkung Haltern Kirchspiel Flur 56



RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GVNW S.475/SGVNW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und der Kreisordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 7.03.1990 /GVNW S.141/SGVNW 2023).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I, S.2253, geändert am 25.07.1988 BGBl.I, S.1093) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.1984 (GVNW S.419/532/SGVNW 232), zuletzt geändert am 20.06.1989 (GVNW S.432) in Verbindung mit § 9 Abs.4 des BauGB.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Im MI-Gebiet sind in Anwendung von § 1 (6) BauNVO die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr.8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Die zwingend II-geschossige Doppelhausbebauung im WA-Gebiet darf eine Traufhöhe von 6,30 m nicht überschreiten. Die IIa-geschossige Bebauung im WA-Gebiet darf eine Traufhöhe von 4,20 m nicht überschreiten. Die zwingend IIIa-geschossige Bebauung im MI-Gebiet darf eine Traufhöhe von 7,20 m nicht überschreiten. Die zwingend II-geschossige Bebauung im MI-Gebiet darf eine Traufhöhe von 6,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.

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

BAUWEISE
In der abweichenden Bauweise "a" sollen die Gebäude auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Zur gegenüberliegenden Grenze ist der Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Einzelhäuser sind in der abweichenden Bauweise zulässig. Bei den festgesetzten Einzelhäusern und bei den Häusern in der abweichenden Bauweise "a" sind höchstens zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

BAULINIEN
Im Arkadenbereich des MI-Gebietes dürfen Pfeiler und Säulen zur Abstützung der Auskragung der Obergeschosse die festgesetzte Baulinie um 3,0 m überschreiten.

BAUGRENZEN
Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu 2,0 m auf einer maximalen Gesamtlänge von 3,5 m überschreiten, sofern die notwendigen Abstandsflächen gemäß BauONW eingehalten werden.

NEBENANLAGEN
Windkraftanlagen sind im Plangebiet unzulässig.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN
Die Gemeinschaftsstellplätze "GSt" sind den Baukörpern "A","B","C" zugeordnet. Die Errichtung weiterer Stellplätze und Garagen ist nur für den durch die zugelassende Nutzung verursachten Bedarf zulässig

GARAGEN/ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenflächen nicht zulässig. Seitenwände von Garagen und überdachten Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einhalten.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
An den für Baumpflanzungen festgesetzten Standorten ist jeweils ein standortgerechter, der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechender hochkroniger Laubbaum anzupflanzen, z.B. Eiche.

SCHALLSCHUTZ
1. Die Grundrisse der geplanten Wohngebäude mit besonderen baulichen Verkehrungen gegen Immissionseinwirkungen sind so anzuordnen, daß Aufenthalts- und Schlafräume von den lärmabgewandten Gebäudeseiten - also nicht aus südöstlicher Richtung (Bahnanlage) - belüftet werden.
2. Fensteröffnungen mit Blickbeziehung zur Bahnanlage sind mindestens mit Schallschutzfenstern der Klasse 1 bzw. 2 der VDI-Richtlinien 2719 "Schalldämmung von Fenstern" laut Eintragung im Bebauungsplan auszustatten.

Hinweis
Bauschalldammaß der Klasse 1 25 – 29 dB
Bauschalldammaß der Klasse 2 30 –34 dB

HINWEISE
ÜBERNAHME ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN
AUSZUG AUS DER GESTALTUNGSSATZUNG "SCHALWEG"

DÄCHER
Aneinandergrenzende Dachflächen müssen gleiche Neigung und Farbe der Dacheindeckung erhalten. Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz.
Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig. Ausnahmsweise können auch begrünte Dachflächen zugelassen werden.*
Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von maximal 50% der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,5 m.
Die Dachhaut der Gauben muß - senkrecht gemessen - mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.
*Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind bei zwingend zweigeschossiger Bauweise im WA nicht zulässig.
FASSADEN
Alle Außenwandflächen und in Verbindung stehende Bauwerke zu erstellen Untergeordnete Flächen dürfen in anderen Materialien ausgeführt werden, insbesondere im Bereich der Giebel und Brüstungen der Balkone, Stützen.** Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Holz- oder weiße Putzfassaden zulässig. Ein Höhenversprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- und Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,5 m markiert werden.
**Vordacher und Gesimse

GARAGEN
Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.

VORGÄRTEN
Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen und/oder niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten.
Laubbaumbepflanzung ist zulässig.

EINFRIEDUNGEN
Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen nur in der Form dichtwachsender Laubhecken - zur Sicherheit dürfen innenliegende Drahtzäune eingesetzt werden - bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 0,5 m von der Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist.
In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in der Form dichtwachsender Laubhecken - zur Sicherheit dürfen Drahtzäune bis 1,4 m Höhe eingesetzt werden - sowie durch Baum- und Strauchgruppen zulässig.

SONSTIGES
Antennen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig - ausgenommen Parabolantennen.
Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinweis
Die Anlage von Eigenwasserversorgungsanlagen (Trinkwasser/Bewässerung) im Plangebiet ist vor erstmaliger Verwendung des Wassers der Unteren Wasserbehörde beim Oberkreisdirektor Recklinghausen anzuzeigen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt (Stand: 20.04.1989).

Haltern, den 03.06.1992

gez. Middrup (Siegel)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Haltern am 14.04.1989 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen.

Haltern, den 20.10.1992

gez. Wessel (Bürgermeister) gez. Bocker (Ratsmitglied) gez. Macura (Schriftführer)

Für die Richtigkeit der zeichnerischen Darstellung des bestehenden Zustandes und der Planung.

Haltern, den 30.03.1993

i.V. gez. Schneider
Techn. Beigeordneter

Der Aufstellungsbeschluß des Rates der Stadt Haltern vom 14.04.1989 ist am 16.05.1989 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Haltern, den 30.03.1993

i.V. gez. Schneider
Techn. Beigeordneter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat vom 18.06.1990 bis einschl. 20.07.1990 gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches, nach Beschluß des Rates der Stadt Haltern vom 14.04.1989 , durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Haltern, den 20.10.1992

gez. Zöllner
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.09.1991 bis einschließlich 16.10.1991 , nach Beschluß des Rates der Stadt Haltern vom 16.05.1991 , öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am 04.09.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Haltern, den 20.10.1992

gez. Zöllner
Stadtdirektor

Die gemäß Beschluß des Rates der Stadt Haltern über Anregungen und Bedenken vorzunehmenden Eintragungen sind Bestandteil dieses Planes, ebenso die redaktionelle Präzisierung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung durch Baulinien/ Baugrenzen im Mischgebiet (MI).
Haltern, den 20.10.1992 gez. Dobrindt
Stadtoberbaurat

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Haltern am 24.09.1992 gem. § 10 des Baugesetzbuches beschlossen worden. Die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 81 (4) der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen Bestandteil dieser beschlossenen Satzung.

Haltern, den 20.10.1992

gez. Wessel (Bürgermeister) gez. Roggenkamp (Ratsmitglied) gez. Meussen (Schriftführer)

Dieser Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidenten Münster am 31.05.1993 gem. § 11 (3) des Baugesetzbuches angezeigt worden.
Rechtsverstöße werden nicht geltend gemacht

Münster, den 01.07.1993 Az.: 35.2.1 - 5202 - 35

Im Auftrag:
Der Regierungspräsident

(Siegel) gez. Dudziak

Der Regierungspräsident Münster hat nicht bis zum ..... die Verletzung von Rechtsvorschriften durch diesen Bebauungsplan gemäß § 11 (3) BauGB geltend gemacht.

Haltern, den

Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 26. AUG 1993 gem. § 12 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Haltern, den 27. AUG 1993

gez. Zöllner
Stadtdirektor

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
gemäß Planz V 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO, s.textl.Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- II — Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- ▲ — Traufhöhenbeschränkung, siehe textliche Festsetzungen
- (II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
- (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- E max.2WE — Offene Bauweise - nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig (§22Abs.2BauNVO und §9Abs.1Nr.6BauGB - s.textl.Festsetzungen)
- D — Offene Bauweise - nur Doppelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)
- a max.2WE — abweichende Bauweise - max.2 Wohnungen je Gebäude (§22 Abs.4 BauNVO und §9Abs1 Nr.6 BauGB - s.textl.Festsetzungen)
- g — Geschlossene Bauweise (§22Abs.3BauNVO)
- Baulinie (§23Abs.2NauNVO - s.textl.Festsetzungen)
- Baugrenze (§23Abs.3BauNVO - s.textl.Fesisetzungen)
- überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche/ Vorgartenfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (Gliederung unverbindlich)
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischfläche -
- P — Öffentliche Parkstände
- Anschluß an die Verkehrsfläche (Einfahrt) - geringfügige Abweichungen sind zulässig

GRUNFLACHEN (§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Sp — Spielplatz mit Klassifizierung

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- Anpflanzung von Bäumen, s. textl. Festsetzungen

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§9 Abs.22 Nr.1 BauGB)
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze siehe textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1Abs 2-9 u §16Abs 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere baul. Vorkehrungen gegen Immissionseinwirkungen zu treffen sind (§9Abs 1Nr 24 BauGB - s.textl Festsetzungen)
- Umgrenzung der mit Geh-recht zugunsten der Allgem. einheit und mit Leitungsrecht zugunsten der VEW AG, Gelsenwasser AG, Stadtwerke Haltern GmbH und der Stadt Haltern belasteten Flächen (§9Abs 1Nr 21 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE
Baugebiet | Geschoßzahl
Bauweise | Geschoßflächenzahl
Überbaubare Grundstücksfläche | Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude

PLANDARSTELLUNGEN BESTANDSDARSTELLUNGEN NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Flurstücksgrenzen
- 2.61 — Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene bauliche Anlage
- Entfernungslinie zur Bahn
- W — Vorgeschlagener Standort für Wertstoffsammelcontainer
- Empfohlene Baumstandorte

Gestaltungsfestsetzungen
örtliche Bauvorschriften gem. §81 BauONW i.V.m. §9 (4) BauGB

Dächer
- SD — Satteldach. Abweichungen sind zulässig
- 38°-48° — Dachneigung. Untergeordnete Bauteile z.B. Wintergärten, sonstige Anbauten können mit abweichender Dachneigung ausgeführt werden
- FD — Flachdach. Flachdächer im MI-Gebiet sind als Gründächer zu bepflanzen. Fensterbänder sind zulässig
- Garagen sind, soweit nicht im Hauptkörper integriert, mit einem Flachdach auszubilden
- Stellung des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung)