BEBAUUNGSPLAN NR. 52 DER STADT HALTERN – SCHALWEG –

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT NUR AUS DIESEM BLATT

Gemarkung Haltern Kirchspiel Flur 56

M= 1:500 2.ÄNDERUNG

Rechtsgrundlagen
2. Änderung

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S 666).

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).

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).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 13. 04. 1995 (GV NW 1995 S.218) 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. 1991 I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landschaftsgesetz (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1980 (GV NW S. 734), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.1994 (GV NW S. 418).

Rechtsgrundlagen

§§ 4 und 28 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 das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung durch das Land Nordrhein-Westfalen und der Kreisordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1990/GV NW 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 (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/532/SGV NW 232), zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV NW S. 432) im Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
Im WI-Gebiet sind in Anwendung von § 1 (5) 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 und Hausgruppenbebauung im WA-Gebiet darf eine Traufhöhe von 6,30 m nicht überschreiten. Die II_A-geschossige Bebauung im WA-Gebiet darf eine Traufhöhe von 4,20 m nicht überschreiten. Die zwingend III_A-geschossige Bebauung im WI-Gebiet darf eine Traufhöhe von 7,20 m nicht überschreiten. Die zwingend II-geschossige Bebauung im WI-Gebiet und WA-Gebiet am Schalweg 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 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

Baulinien
Im Anbaubereich des WI-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 gem. 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 zugelassene 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.

Anpflanzungen/Pflanzfläche
Die festgesetzte Pflanzfläche ist mit Sträuchern, Mindestpflanzgröße 1,0 m, je 3 qm ein Strauch, sowie mit Heistern, Mindestpflanzgröße 1,25 m, z.B. Schlehe, Weißdorn, Faulbaum zu bepflanzen.
Die Pflanzung ist wallheckenartig auf einem anzuschüttenden Erdwall, Dammkrone 0,75 m über Gelände auszuführen.

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 Vorkehrungen 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: Bauschalldämmaß der Klasse 1 : 25 – 29 dB
Bauschalldämmaß der Klasse 2 : 30 – 34 dB

Aufstellungsverfahren
2. Änderung

Der Rat der Stadt Haltern hat den Änderungsplan "Schalweg" am 18.04.1995 nach § 10 BauGB einhelt. der alle Mitbeteiligung aufgenommenen Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 4 BauONW als Satzung beschlossen.

Haltern, den 06.05.1996

gez.E.Kirschenbaum
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit der dazugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Mit Ablauf des Tages der Einsichtnahme sind nach § 12 BauGB am 05.06.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schalweg" in Kraft.

Haltern, den 05.06.1996
I. V. gez Schneller

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 Dachplänen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Sollaranlagen, 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 Dachsaat 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 mauerwerk 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 Putzflächen zulässig. Ein Höhenversprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- und Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,5 m markiert werden.

**Vordächer 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 /Bewasserung) im Plangebiet ist vor erstmaliger Verwendung des Wassers der Unteren Wasserbehörde beim Oberkresdirektor 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 — gez Böcker — gez Maura
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

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

Haltern, den 30.03.1993

i.V. gez. Schneller
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. Schneller
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 Zollner
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 Zollner
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. Debrodt 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 — gez Roggenkamp — gez Meussen
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidenten Münster am 31.03.1993 gem. § 11 (3) des Baugesetzbuches angezeigt worden.
Rechtsverstöße werden nicht geltend gemacht

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

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
(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 28.07.1993 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 27.08.1993

gez. Zollner
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan enthält die Änderungen und Ergänzungen lt. Beschlußfassung des Rates der Stadt Haltern vom 18. 04. 1996

Haltern, den 30. April 1996

Techn. Beigeordneter gez. Schneller

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 52 "Schalweg"

Haltern, den 30.04.1996

Stadtplanungs- und Vermessungsamt BEARB ST ZEICHNG: GR

gez Kiski — 30.04.1996 gez. Schneller
Amtsleiter — Techn. Beigeordneter

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
- △ — nur Hausgruppen zulässig
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
- 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- E — Offene Bauweise
- 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 — 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.Festsetzungen)
- 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

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz mit Klassifizierung
- Pflanzfläche, s. textl. Festsetzung

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, zugleich Geltungsbereichsgrenze der 2.Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der der 1.Änderung des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1Abs.4-9 u. §16Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Immissionseinwirkungen zu treffen sind, §9Abs 1Nr 24 BauGB - s.textl.Festsetzungen)
- Umgrenzung des zur Gehrecht zugunsten der Anlieger einzutragenden Leitungsrechts zugunsten der VEW AG, Gelsenkirchen AG, Stadtwerke Haltern GmbH und der Stadt Haltern (Belastete Flächen §9Abs 1Nr 21 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	:	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	:	Geschoßflächenzahl
Bauweise	:	Dachform/ Dachneigung

PLANDARSTELLUNGEN/BESTANDSDARSTELLUNGEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Flurstücksgrenzen
- 2,61 — Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene bauliche Anlage
- Entfernungsline zur Bahn
- W — Vorgeschlagener Standort für Wert stoffsammelcontainer
- Empfohlene Baumstandorte

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

Dächer
- SD — Satteldach, Abwalmungen 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. Terrassen o.ä. sind zulässig.
- Garagen sind, soweit nicht im Hauptbaukörper integriert - mit einem Flachdach auszubilden
- Stellung des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung)