BEBAUUNGSPLAN NR. 52 DER STADT HALTERN – SCHALWEG –

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT NUR AUS DIESEM BLATT

Gemarkung Haltern Kirchspiel Flur 56

M = 1:500 3. ÄNDERUNG

1. AUSFERTIGUNG

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt Haltern am See hat den Änderungsplan "Schalweg" am 01.02.2007 nach § 10 BauGB, einschließlich der als Festsetzung aufgenommenen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauONW, als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den 28.02.07

(Klimpel)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind nach § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Schalweg" in Kraft.

Haltern am See, den 15.03.07

(Kiski)
Techn. Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW 1996 S. 124) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.97 (BGBl. I S.2141) in der vor der Änderung durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung.

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 vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der derzeit gültigen Fassung.

Landschaftsgesetz (LG NW) vom 26.06.1980 (GV NW S. 734), in der derzeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der derzeit gültigen Fassung.

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 II▲-geschossige Bebauung im WA-Gebiet darf eine Traufhöhe von 4,20 m nicht überschreiten. Die zwingend III▲-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.

Die max. Traufhöhe der Baukörper A bzw. C im MI-Gebiet beträgt jeweils 6,8 m.
Die Erdgeschosse müssen dabei mit einer lichten Höhe von 3,0 m ausgebaut werden.

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 "ā" 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 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

HINWEISE
ÜBERNAHME ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN
AUSZUG AUS DER GESTALTUNGSSATZUNG "SCHALWEG"

DÄCHER
Anelnandergrenzende 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 Dachplatten 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 Trauflänge 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 zwei- geschossiger Bauweise in WA nicht zulässig.

FASSADEN
Alle Außenwandflächen und in Vertiendmauerwerk zu erstellen Untergeordnete Flächen dürfen in anderer Materialien ausgeführt werden, insbesondere in Bereich der Giebel und Brustungen 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.
**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/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 — gez. Böcker — gez. Macura
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. 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. Siebrecht 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.: 35.2.1-52.02-35

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 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. Zöllner
Stadtdirektor

Dieser Plan war Gegenstand der Beratungen/Beschlußfassung des
~~StEA~~ BPA am 06.04.2006
Rates am 11.05.2006
Haltern am See, 19.05.2006

Stadt Haltern am See
- Planungs- und Umweltamt -
(F. Stock)
Servicegruppenleiter

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Dieser Plan war Gegenstand der Beratungen/Beschlußfassung des
~~StEA~~ BPA am 23.01.2007
Rates am 01.02.2007
Haltern, am See, 08.02.2007
Stock

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Haltern am See, 28.02.2007
STADT HALTERN AM SEE
Der Bürgermeister
i.A.
(F. Stock)
Servicegruppenleiter

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, Baulinie, Baugrenzen
O — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
E — 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)
ā — 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

GRUNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
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
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1Abs.2-9 u. §16Abs.5 BauNVO)
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere baul. oder sonstige Vorkehrungen gegen Immissionseinwirkungen zu treffen sind (§9Abs.1Nr.24 BauGB - s.textl.Festsetzungen)
Umgrenzung mit Gehrecht zugunsten der Allgem. einheit und mit Leitungsrecht zugunsten der Ver.W. AG, Gelsenwasser AG, Stadtwerke Haltern GmbH und der Stadt Haltern belasteten 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
Entfernungslinie 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)

