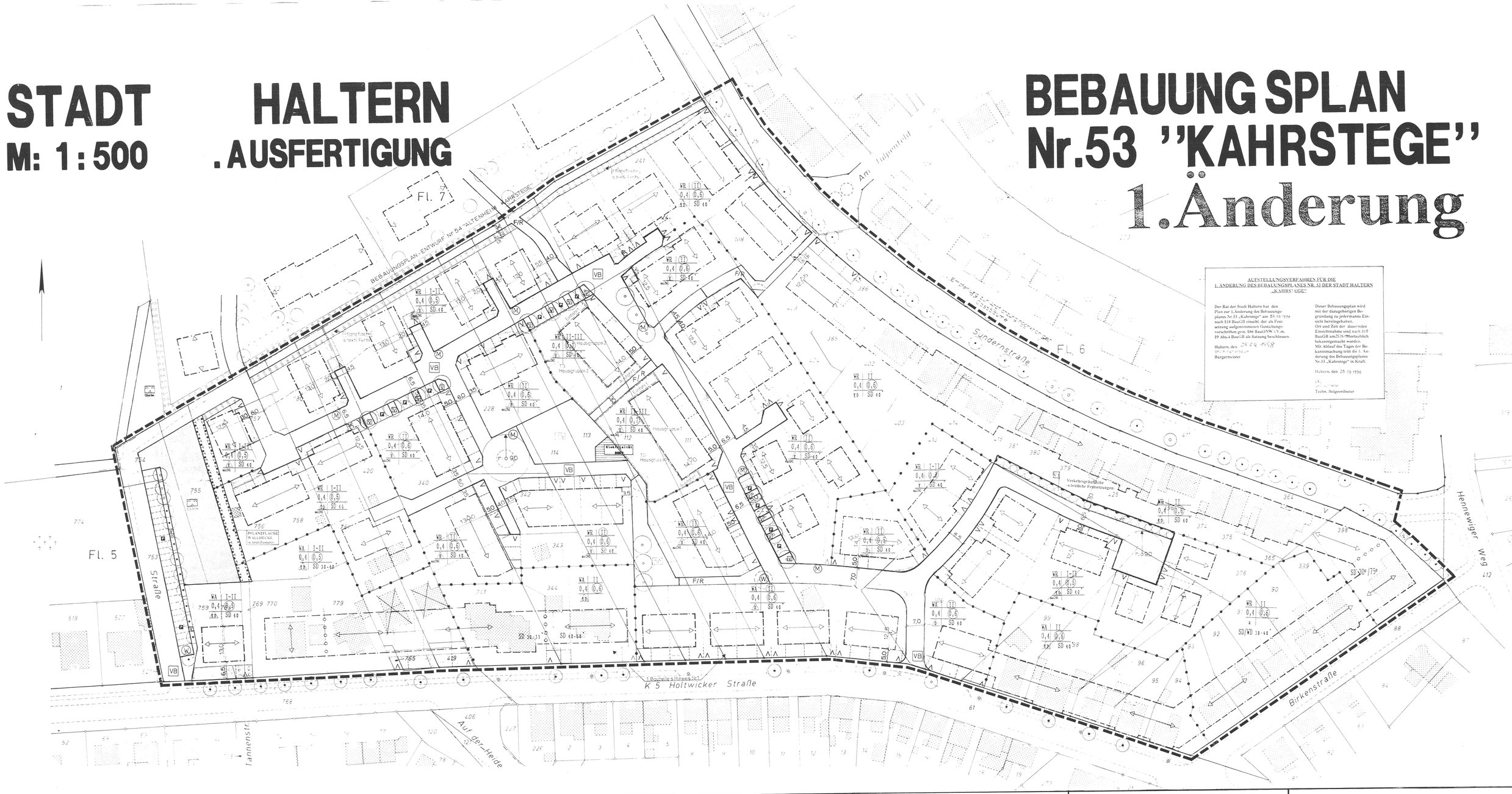
STADT HALTERN
M: 1:500 .AUSFERTIGUNG

BEBAUUNG SPLAN Nr.53 "KAHRSTEGE"
1.Änderung



AUSTELLUNGSVERFAHREN FÜR DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 53 DER STADT HALTERN „KAHRSTEGE"

Der Rat der Stadt Haltern hat den Plan zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.53 „Kahrstege" am 28.03.1996 nach §10 BauGB (1)sowie §9 Abs.4 BauGB als Satzung beschlossen.

Haltern, den 26.04.1996
Der Bürgermeister
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit der dazugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind nach §10 BauGB am(29.05.1996)ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.53 „Kahrstege" in Kraft.

Haltern, den 28.05.1996
Techn. Beigeordneter

Planzeichenerläuterungen

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

WR reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) - s. textl. Festsetzungen -

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) - s. textl. Festsetzungen -

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I - III	Baugebiet (z.B. WA, WR)
GH	Gebäudehöhe
Gr	Grundfläche
Gf	Geschoßfläche
BMZ	Baumassenzahl
BGZ	Baugrundzahl
o	offene Bauweise
ED	nur Einzelhäuser zulässig
ED/DH	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH	nur Doppelhäuser zulässig
HG	nur Hausgruppen zulässig
a	abweichende Bauweise - s. textl. Festsetzungen -
max 2 WE	höchstzulässige Zahl der Wohnungen - s. textl. Festsetzungen -
	Baugrenze
	nicht überbaubare Grundstücksflächen / Vorgartenflächen - s. textl. Festsetzungen -

Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Aufschüttungen und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26, 1 und 2 BauGB)

Einfahrt-Zuordnung zur Erschließungsanlage (grenzgleiches Abweichen ist zulässig)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität
- Elektrizität/Blockheizkraftwerk
- Gas
- Wasser

Maßnahmen zum Schutze der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Fläche zum Schutz der Landschaft - s. textl. Festsetzungen -
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen - s. textl. Festsetzungen -
- Anpflanzung von Bäumen - s. textl. Festsetzungen -

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen - s. textl. Festsetzungen -
- Anpflanzung von Bäumen - s. textl. Festsetzungen -
- Erhaltung von Bäumen - s. textl. Festsetzungen -

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Tiefgarage mit Zuordnung Hausgruppe1
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von bevorzugten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Festsetzungen nach § 86 BauONW

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- 40° Dachneigung (alternativ sind die Kauteln für sowie Nebenanlagen und Garagen können in ihrer Dachneigung erstellt werden.
- Hauptfirstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gestaltung

III. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenze, Bauk.arel, Wege, Fahrbahnteil
- Bemaßung
- Wertstoffsammelbehälter
- Müllsammelbehälter
- Gemeinschaftsgaragenanlage

IV. Bestandsangeben/ Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wasserleitung
- Wasserschieber
- Hydrant
- Wirtschaftswasserbrunnen, Stahl, Schacht
- Fernmeldekabel
- Elektrokabel
- Elektrokabelmuffe
- Fernsprechkabel
- Fernsprechkabelmuffe

Textliche Festsetzungen

V. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Reines Wohngebiet (WR)
In Reinen Wohngebieten mit WE-Beschränkung (max. WE) sind in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen (WE) je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte, je Wohneinheiten in Hausgruppen zulässig, in den II (II)-geschossig festgesetzten Hausgruppen sind höchstens 3 Wohnungen (WE) je Wohneinheiten in Hausgruppen zulässig.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Beherbergungsbetriebe
- nicht störenden Gewerbe
- Verwaltungsanlagen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen
sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen
3.1. Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsanlage und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.
3.2. I-II-geschossig festgesetzte Neubauten dürfen eine Traufhöhe von 3,80 m nicht überschreiten.
3.3. II-geschossig festgesetzte Neubauten dürfen eine Windestraufhöhe von 5,50 m nicht unterschreiten und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m nicht überschreiten.
3.4. II-III-geschossig festgesetzte Neubauten dürfen eine Windestraufhöhe von 5,50 m nicht unterschreiten und eine maximale Traufhöhe von 7,00 m nicht überschreiten.

4. Oberkante Fußboden Erdgeschoß
4.1. Die Rohfußböden dürfen max. 0,30m über OK Gelände oberhalb des Baugrundstücks nicht überschreiten und die Höhe der zugeordneten öffentlichen Erschließungsanlage nicht unterschreiten.
4.2. Neu angelegte Stellplätze, Garagenneubauten sowie neu erstellte Nebenanlagen dürfen die Höhe der Erschließungsanlagen um höchstens 0,50 m überschreiten.
4.3. Abböschungen dürfen zur Sicherstellung der erforderlichen Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß höchstens eine Gesamtlänge von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite erreichen. Dabei darf dort die maximale Endgeschoßfußbodenhöhe ausnahmslos überschritten werden.

5. Baugrenzen
Wintergarten 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 BauO NW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Die zulässige Wintergartentiefe außerhalb der Baugrenzen wird mit Wirkung auf die GRZ bzw. GFZ angerechnet.

5.1. Die Grundflächen der Stellplätze, Garagen und überdachten Stellplätzen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durchlässig zu befestigen. Unter Durchlässigkeit sind Fugenpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Porenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterflächen, Splittfugenpflaster, Drainpflaster, Porenbeton, Porenpflaster, Rasenpflaster, Rasenschotter, Rasenwaben, Schotterrasen, Splittfugenpflaster, Wassergebundene Decken