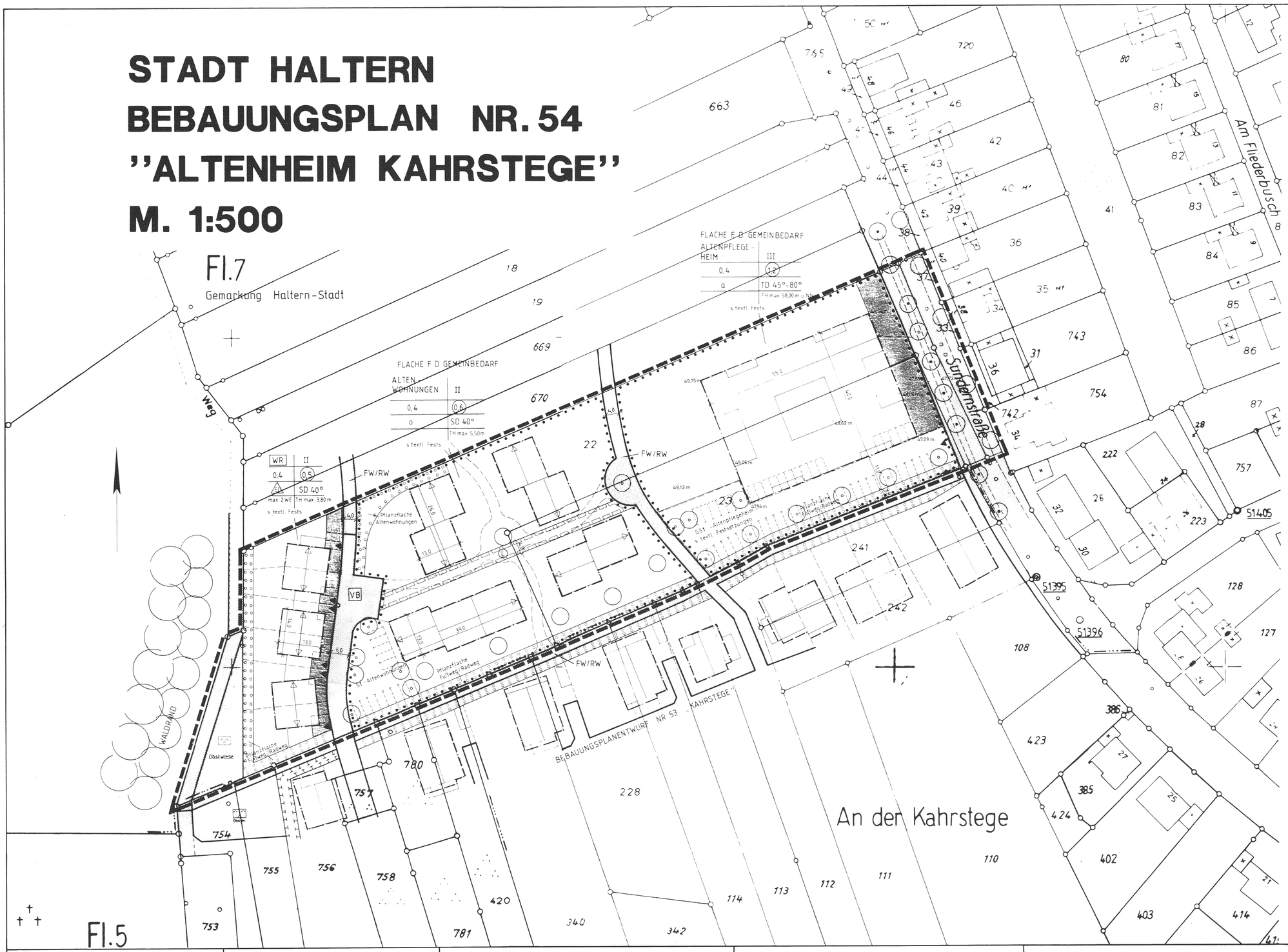
STADT HALTERN
BEBAUUNGSPLAN NR. 54
''ALTENHEIM KAHRSTEGE''
M. 1:500



Planzeichenerläuterungen

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB
§§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) – s. textl. Festsetzungen –

Altenw. — Fläche für den Gemeinbedarf – Altenwohnungen –

Altenpfl. — Fläche für den Gemeinbedarf – Altenpflegeheim –

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

WR | II	Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse
0,3 | (0,6)	GRZ | Grundflächenzahl | Geschoßflächenz.
o | SD 40°	Bauweise | Dachform/Dachn.
max. TH max. | Höchstzul. Zahl der Wohnungen	max. Traufhöhe | max. Firsthöhe

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,3 — Grundflächenzahl – s. textl. Festsetzungen –

(0,4) — Geschoßflächenzahl – s. textl. Festsetzungen –

TH max. — max. Traufhöhe – s. textl. Festsetzungen –

FH max. — max. Firsthöhe

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

o — Offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise – s. textl. Festsetzungen –

max 2 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen – s. textl. Festsetzungen –

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Vorgartenfläche – s. textl. Festsetzungen –

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Parkanlage/Obstwiese – s. textl. Festsetzungen –

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VB — verkehrsberuhigter Bereich

FW/RW — Fußweg/Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Einfahrt/ Zuordnung zur Erschließungsanlage (geringfügiges Abweichen ist zulässig) – 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)

GSt Altenpfl. — Gemeinschaftsstellplatzanlage mit Zuordnung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

L — Fläche zugunsten des Versorgungsträgers: Gelsenwasser

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Festsetzungen nach § 86 BauO NW

SD — Satteldach

TD — Trapezdach

40° — Dachneigung
Untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen und Garagen können in abweichender Dachform u. -neigung erstellt werden.

FR — Hauptfirstrichtung

III. Sonstige Darstellungen

empfohlene Grundstücksgrenze, Baukörper, Wege, Fahrbahnteilungen usw.

49,06 m ü NN — Höhenpunkte mu.NN Bemaßung

empfohlene Laubbaumpflanzung

IV. Bestandsangaben/ Nachrichtliche Übernahmen
DIN 18702 (Auszug)

Wohngebäude

Hausnummer

Wirtschaftsgebäude, Stall, Garage

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Zugehörigkeitshaken

22 — Flurstücksnummer

V. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Reines Wohngebiet (WR)
In Reinen Wohngebieten mit WE-Beschränkung (WR) sind in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen (WE) je Doppelhaushälfte zulässig.

2. Bauweise
In der abweichenden Bauweise - a - können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes erstellt werden.

3. Höhe baulicher Anlagen
3.1. Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.
3.2. 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.

4. Oberkante Fußboden Erdgeschoß
4.1. Die Neubauten dürfen eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,50 m über der zugeordneten öffentlichen Erschließungsanlage gemessen an der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.
4.2. Neu angelegte Stellplätze, Garagenneubauten sowie neu erstellte Nebenanlagen dürfen die Höhe dieser Erschließungsanlagen um höchstens 0,50 m überschreiten.

5. 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 BauO NW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Die zusätzliche Wintergartenfläche außerhalb der Baugrenzen wird nicht auf die GRZ bzw. GFZ angerechnet.

5.1 (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,nicht durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksfläche - unter Einrechnung bestehender, entsprechender Laubbaumpflanzungen - ein Laubbaum mindestens mittlerer Größe, z.B. Hainbuche, Wildkirsche, Vogelbeere, Ahorn oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten.
5.2.(1ief)-Garagen
Die Neuerrichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen nicht zulässig.
Seitenwände von neuerrichteten Garagen und überdachten Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einhalten.
Dieser Abstandsstreifen von 0,5 m Breite ist durch Laubheckenpflanzung oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.
Flächen von Tiefgaragen werden nicht auf die GRZ bzw. GFZ angerechnet.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

6. Verkehrsflächen
Je angefangene vier Parkstände ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in der Sortierung 20/25 cm, z.B. Ahorn, Esche, Linde, Baumhasel) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je Baum ist dabei eine offene Bodenfläche von mindestens 10,0 qm vorzusehen.
Parkstände sind wasserdurchlässig (z.B. aus Rasengittersteinen) herzustellen.

7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
7.1. Bepflanzung der Neubauten und Baugrundstücke
a) Mindestens 1/3 der Außenwandflächen der Gebäude ist mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein) dauerhaft zu begrünen.
b) Mindestens 1/3 der Flachdachflächen auf baulichen Anlagen ist zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden oder wenn die statische Beschaffenheit des Baukörpers oder andere besondere Umstände hier entgegenstehen und wenn zum Ausgleich zusätzliche Begrünung flächengleich und gleichwertig auf dem Grundstück durchgeführt wird.
c) Je 3 neuangelegte ebenerdige Stellplätze - Garagen nicht eingerechnet - ist zusätzlich zu den Begrünungsmaßnahmen nach a) und b) ein Laubbaum Stammumfang mindestens 18 cm, z. B. Ahorn, Esche, Linde, Baumhasel) dort anzupflanzen.
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10,0 qm vorzusehen. Nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig z. B. aus Rasengittersteinen herzustellen.
7.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzfläche Fußweg/Radweg sowie Pflanzfläche Altenwohnungen
Auf den Pflanzflächen ist mindestens je 4,0 qm festgesetzter Pflanzfläche ein Strauch, Mindestpflanzgröße 1,0 m, z. B. Schlehe, Weißdorn, Faulbaum, Hundsrose, sowie je 35,0 qm Pflanzfläche ein Heister, Mindestpflanzgröße 1,25 m oder ein Stammbusch, Mindeststammumfang 8 cm zusätzlich zu den genannten Arten, z.B. Vogelbeere, Zitterpappel, Sandbirke und ein großkroniger Laubbaum z.B. Eiche oder Ahorn anzupflanzen.
Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind hier nicht zulässig.
7.3. Erhaltung und Anpflanzung von Laubbäumen
Vorhandene Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch entsprechende hochstämmige Laubbäume (Stammumfang in der Sortierung 20 - 25 cm) zu ersetzen, z.B. Eiche oder Platane.
An den festgesetzten Standorten ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.
7.4. Parkanlage - Obstwiese
Die öffentliche Grünfläche - Parkanlage/Obstwiese - ist mit hochstämmigen Obstbaumen (Apfel oder Birne) - je 100 qm 1 Baum - der Sortierung 10/12 (Mindeststammumfang in cm) zu bepflanzen und zu erhalten

VI. Kennzeichnungen

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

VII. Hinweise

1. 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.

2. 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.

3. Der Abfluß des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen ist durch oberflächennahe Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist davon unberührt weiterhin durch den Bauherrn beim OKD Recklinghausen - Untere Wasserbehörde - einzuholen.
Für Fußwege und oberirdische Stellplätze ist durchlässiges Material zu verwenden.
Quellen,Bachläufe sowie Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

4. Bei Anwendung der Textlichen Festsetzungen zu Punkt 5.1."(Nicht)-überbaubare Grundstücksflächen" sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW über ausreichende Pflanzabstände an Grundstücksgrenzen zu beachten.

Hinweise - Fortsetzung

5. Anlagen, mit denen der Betrieb oder die Einrichtung einer Feuerstelle verbunden ist, bedürfen, wenn sie in einem Abstand von weniger als 100m zum Waldrand ausgeführt werden, der Genehmigung durch die Forstbehörde nach § 46 Abs.1 Landesforstgesetz.

VIII. 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).

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 19.04.1995 (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 - PlanzV 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).

IX. Aufstellungsverfahren

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Stand: 06.Dez.1995) wird bescheinigt.

Recklinghausen, den 06.Dez.1995
gez. SCHAPER
Kreisvermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Haltern hat am 06.Juli.1995 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern, den 06.05.1996

gez. KIRSCHENBAUM
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haltern hat diesen Bebauungsplanentwurf am 16.04.1996 nach § 10 BauGB einschließlich der als Festsetzung aufgenommenen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

Haltern, den 06.05.1996

gez. KIRSCHENBAUM
Bürgermeister

Dieser Plan enthält die Ergänzungen entsprechend der Beschlußfassung des Rates der Stadt Haltern vom 23.11.1995 über Anregungen und Bedenken gem. §3 Abs.2 BauGB.

Haltern, den 24.Nov.1995

gez. DOBRINDT
Stadtbaudirektor

Für die Richtigkeit der zeichnerischen Darstellung des bestehenden Zustandes und der Planung sowie für die Erarbeitung des Planentwurfes.

Haltern, den 24.Nov.1995

SIEGEL

gez. DOBRINDT
Stadtbaudirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m Artikel 7 BauGB-MaßnahmenG über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.Aug.1995 bis 15.Sept.1995einschl. zu jedermanns Einsicht offentlich ausgelegen.
Haltern, den 30.April.1996

gez. SCHNELLER
Techn. Beigeordneter

Dieser bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind nach § 10 BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.) S.2141 am 08.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Anwendung des BauGB-MaßnahmenG in Kraft.

Haltern, den 12.01.1998

gez. SCHNELLER
Techn. Beigeordneter

Dieser Plan enthält die Ergänzungen entsprechend der Beschlußfassung des Rates der Stadt Haltern vom 18.04.1996 über Anregungen und Bedenken gem. §3 Abs.2 BauGB.

Haltern, den 15.01.1998

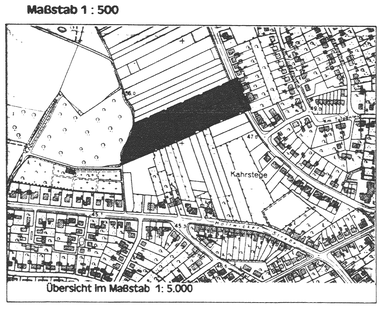
gez. KISKI
Amtsleiter

STADT HALTERN

BEBAUUNGSPLAN NR.54

"Altenheim Kahrstege"

Maßstab 1 : 500



STADTPLANUNGS- UND VERMESSUNGSAMT

	24.Nov.1995	30. April 1996
Datum: 08.05.1995	gez.DOBRINDT	gez.SCHNELLER
Verfasser: St	Amtsleiter	Techn. Beigeordneter
Zeichnung: zo		