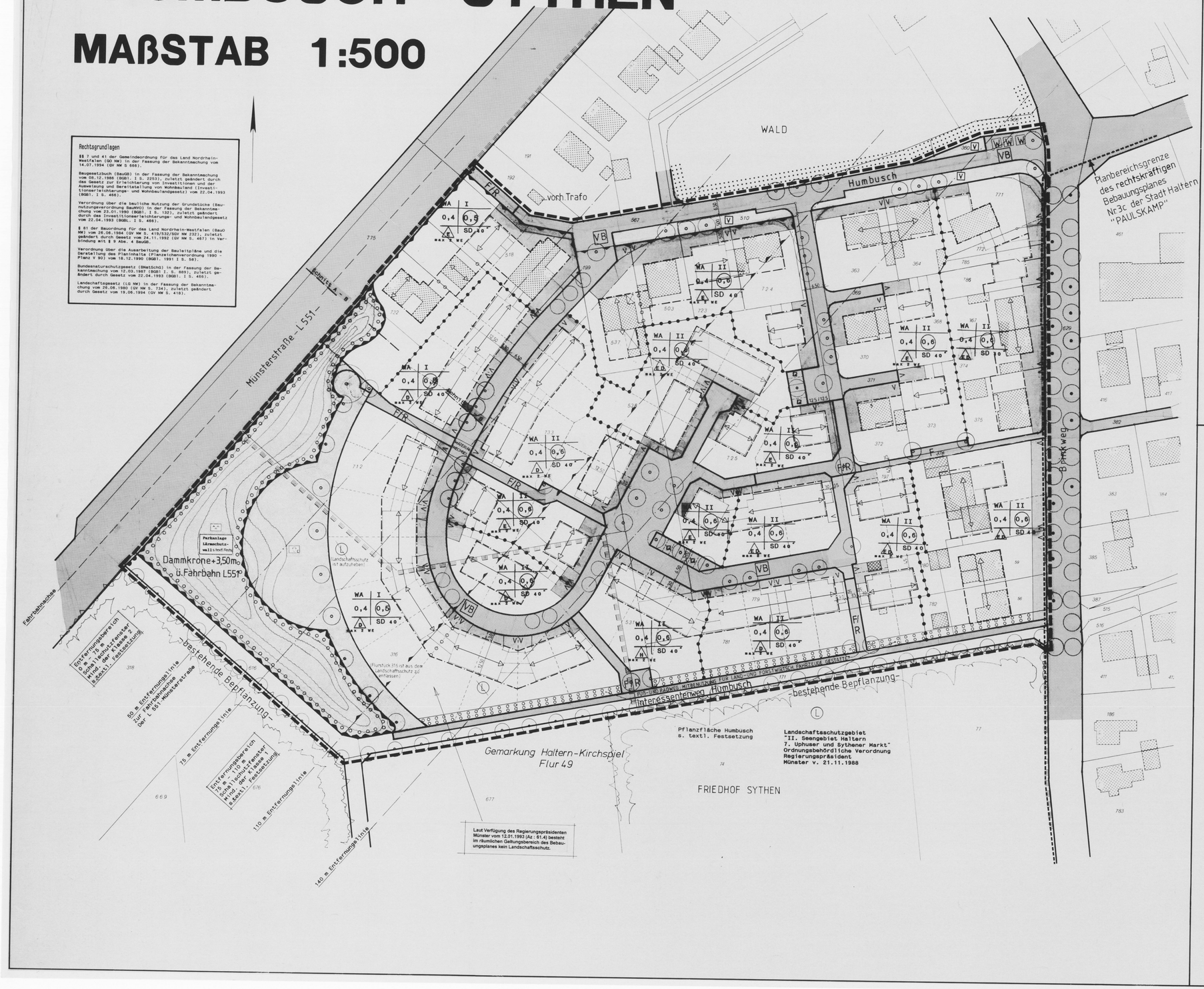
BEBAUUNGSPLAN NR.58
”HUMBUSCH - SYTHEN”

MAßSTAB 1:500



Planzeichenerläuterungen

I Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

II Bauleitplanverordnung (BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

s. textl. Festsetzungen

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

E	Baugrenze	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
0,4	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
	Baumasse	Dachform/Dachneigung	

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauNVO)

E – nur Einzelhäuser zulässig

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D – nur Doppelhäuser zulässig

H – nur Hausgruppen zulässig

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

Baugrenze (s. textl. Festsetzungen)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche (s. textl. Festsetzungen)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz/Spielbereich

Parkanlage/Lärmschutzwall (s. textl. Festsetzungen)

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

Straßenverkehrsflächen

Interessentenweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Fußweg/Radweg

Verkehrsgrün (s. textl. Festsetzungen)

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

Einfahrt/Zuordnung zur Erschließungsanlage (ggf. mit Angaben über Einschränkungen bzw. Zulässig) (s. textl. Festsetzungen)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang - ausgenommen land- und forstwirtschaftlicher Verkehr

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

Elektrizität

Gas

Wasser

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzungen)

Anpflanzung von Bäumen (s. textl. Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung der Flächen für besondere Bauweisen sowie von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 bis 26 BauGB)

Lärmschutzwall (Brustwall) (s. textl. Festsetzungen)

Begrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere baul. Vorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen (Lärm) getroffen werden müssen (s. textl. Festsetzungen)

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

II Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Satteldach/Abweichungen sind nur im oberen Drittel des Giebeldreiecks zulässig

Dachneigung untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen können in abweichender Dachform u. -neigung erstellt werden.

Hauptfirstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Gestaltung

Garagen sind mit Satteldächern entsprechend der Festgesetzten Dachneigung und Firstrichtung einzudecken.

III Sonstige Darstellungen

empfohlene Grundstücksgrenze, Baukörper, Wege, Fahrbahnteiler

Bemaßung

empfohlener Standort wertstoffsammelbehälter

empfohlene Laubbaumpflanzung

Bestandsbaum

IV Bestandsangaben/Nachrichtliche Übernahmen DIN 18702 (Auszug)

Wohngebäude

Hausnummer

Wirtschaftsgebäude, Stall, Garage

Flurgrenze

294 Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet

V. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Beherbergungsbetriebe
Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie
Gartenbaubetriebe sowie
Tankstellen
sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit im Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der zugeordneten öffentlichen Erschließungsanlage gemessen an der Straßenbegrenzungslinie und der vertikalen Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.

2.2 Die Länge einer Gebäudefront darf max. 27 m der Firste traufhohe von 3,8 m nicht überschreiten.

2.3 Die II geschossige Bebauung darf max. 6,5 m eine traufhöhe von 4,3 m nicht überschreiten.

2.4 Die II geschossige Bebauung ohne WE Beschränkung darf eine Traufhöhe von 6,5 m nicht überschreiten.

2.5 Eine mehr als traufhohe kann ausnahmsweise durch Abschnitten zur Sicherstellung der erforderlichen Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß überschritten werden. Dabei dürfen Abschnitten jeweils höchstens eine Gesamtlänge von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite erreichen.

3. Höhenlage

Die Erdgeschoßfußbodenoberfläche der Neubauten darf nicht höher als 0,5 m über der zugeordneten öffentlichen Erschließungsanlage gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, liegen. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sowie öffentlichen Erschließungsanlagen im Bebauungsplan zugeordnet. Durfen die Höhe dieser Erschließungsanlagen um nicht mehr als 0,5 m über bzw. unterschreiten.

4. Bauweise

Bei Einzelhaus, Doppelhaus sowie Hausgruppenbebauung mit max 2 WE dürfen nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte bzw. je Gebäude innerhalb der Hausgruppe ausgeführt werden.

5. Baugrenzen

Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu 2,0 m tiefe auf einer maximalen Gesamtlänge von 3,5 m je Gebäude bzw. Baugrundstücksabschnitten sofern die nach Bauo NW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
Die Grundfläche Wintergärten darf 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 überbauten Grundstücksfläche unter Einrechnung bestehender, entsprechender Laubbaumpflanzungen ein laubbaum zu pflanzen. Dessen mittlerer Größe, z.B. Hainbuche, Wildkirsche, Vogelbeere, Ahorn oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten.

5.2 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.

6. Verkehrsflächen

Je angefangene 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.

6.1 Verkehrsgrün

Verkehrsgrünflächen sind mit Bodendeckern, z. B. Efeu, zu bepflanzen. Grundstückszufahrten sind nur da dafür notwendigen Gehenge und aubehalb der Fahrspuren nur in großflügig verlegtem Pflaster oder in wasserdurchlässiger Schüttung herzustellen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Abfluß des Regenwassers von Dachflächen und nutzflächen ist durch oberflächig einsickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder wärlich zu verlangsamen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist entsprechend weiterhin durch den Bauherrn beim OKD Recklinghausen. Untere Wasserbehörde einzuholen.
Für Fußwege und Stellplätze ist durchlässiges Material zu verwenden, Quellen, Bachläufe sowie Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

8. flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.1 Der Lärmschutzwall ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" anzuschütten und zu bepflanzen.

8.2 In den Pflanzflächen "Lärmschutzwall" sowie "Humbusch" ist mindestens je Quadratmeter festgesetzter Pflanzfläche ein Strauch mindestens Pflanzgröße 1,25 m), z. B. Schlehe, Weißdorn, Faulbaum, Hasel anzupflanzen und zu erhalten.
Weiterhin ist in der Pflanzfläche "Lärmschutzwall" zusätzlich je 50 qm Pflanzfläche ein großkroniger Laubbaum, z. B. Eiche, Ahorn anzupflanzen und zu erhalten.
Die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist in den vorgenannten Pflanzflächen nicht zulässig.

9. Anpflanzen von Bäumen

An den festgesetzten Standorten in der öffentlichen Verkehrsfläche sowie auf dem Kinderspielplatz ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang in der Sortierung 20 - 25 cm, z. B. Ahorn, Esche, Linde, Baumhasel), auf dem Interessentenweg "Humbusch" ein entsprechender Baum, jedoch Ahorn oder Eiche anzupflanzen und zu erhalten.

10. Bepflanzung der Neubauten und Baugrundstücke

In den Baugebieten - WA - ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden
a) mindestens 1/3 der Außenwandflächen der Gebäude mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein) dauerhaft zu begrünen
b) mindestens 1/3 der Flachdachflächen auf baulichen Anlagen 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 eine Begrünung technisch unmöglich ist. Begrünung Flächengleich und gleichwertig auf dem Baugrundstück durchgeführt wird.
c) je 3 neuangelegte abenerdige Stellplätze - Garage nicht eingerechnet. - zusätzlich zu den Begrünungsgebäumen 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.

11. Schallschutz

Im Bereich der mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen Lärm auszustattenden Plangebäude sind die Gebäudegrundrisse so anzuordnen, daß Aufenthalts- und Schlafräume von den lärmabgewandten Gebäudeseiten, also nicht aus nordwestlicher Richtung - L 551 - Münsterstraße - herleitet werden. Fensteröffnungen mit Blickbeziehung zur Landesstraße 551 sind mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach Tab. 8 der VDI-Richtlinien 2719 "Schalldämmung von Fenstern" entsprechend der Eistrgung im Gebäudeplan auszustatten.
Hinweis: Vergleiche auch Schallschutzberechnung (Anlage zur Begründung)

Bauschalldämmaß der Klasse 1 : 25 - 29 dB
Bauschalldämmaß der Klasse 2 : 30 - 34 dB

VI 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 bestbschtigten Vorhaben sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelfunde nicht vollig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst beim Regierungsprästidenten Münster, Tel.-Nr. 0251/411-2505, zu verständigen.
3. Das Plangebiet liegt im Grundwasserabstrom der WASAG-Sprengstoff Chemiewerke. Belastungen durch Freisetzte sind nachgewiesen. Grundwasser sollte daher hier nicht als Brauch- oder als Trinkwasser genutzt werden.
4. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen zu Punkt 5.1, sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW, über ausreichende Pflanzabstände an Grundstücksgrenzen zu beachten.
5. Auszug aus der Gestaltungssatzung "Humbusch-Sythen"

(Auszug)

Anneinander grenzende Dachflächen müssen mit gleicher Neigung und in gleicher Farbe der Dacheindeckung erstellt werden.
Ausschließlich zulässige farben der Dacheindeckung sind rot oder schwarz. Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen.
Doppelhaushälften sowie Gebäude im Hausgruppen müssen jeweils gleiche First- und Traufhöhen aufweisen. Unterschiedliche Höhen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ein besonderes Gestaltungsmerkmal der Architektur darstellen.
Aus energiepolitischen Gründen, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig. Grundsätzlich Glasabdeckungen sind zulässig, Farbe und Material der Dacheindeckung als Unterstützung.
Dachgauben sind bis zu einer Breite von 3,5 m zulässig.
Der Mindestabstand zwischen nebeneinanderliegenden Gauben beträgt 1,25 m. Der Mindestabstand von Gauben und Dachschnitten zum Ortgang beträgt 1,25 m.
Die Ansichtsfläche der Gauben muß horizontal gemessen mindestens 0,5 m hinter der Fassade durchreichen.
Die Dachhaut der Gauben muß vertikal gemessen mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

(BEMO)

Die vertikale Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (Drempel) darf bei den mit I geschossigen Gebäuden nicht höher als 0,6 m über der Rohdecke liegen, bei II geschossigen Gebäuden beträgt die maximal zulässige Drempelhöhe 1,0 m.

FASSADEN

Alle Außenwandflächen der Gebäude sind oberhalb des Sockels in rot bis rotbraunem (Verblend-) Mauerwerk zu erstellen.
Ausnahmsweise können auch Putz- oder Holzfassaden zugelassen werden, wenn sie ein besonderes Gestaltungsmerkmal der Architektur darstellen (z.B. Niedrig-Energie-Häuser).
Anneinandergrenzende Fassaden sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.
Fassadendurchgrünungen sind zulässig.
Ein Höhenversprung in der Traufe muß auch durch einen vor- oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,5 m markiert werden.

GARAGEN/STELLPLÄTZE

Die vorflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Baufucht liegen. Der Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 5,0 m.
Eine Befestigung der Zufahrten sowie der Stellplätze ist außerhalb der jeweiligen Fahrspuren nur durch grasfähige verlegtes oder wasserdurchlässiges Material vorzunehmen.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der unbebauten, nicht mit baulichen Anlagen versehenen Hausgartengrenzen der Neubaugrundstücke, außerhalb der Pflanzflächen sowie außerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen sind nur als Abpflanzung in einer Mindestbreite von 1,0 m zulässig.
Diese Abpflanzung ist als Laubhecke auszuführen oder wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:
Mindestens je 2,0 qm Abpflanzungsfläche ein Strauch (Mindestpflanzgröße 1,0 m), z. B. Schlehe, Weißdorn, Feldahörne, Schneeball, Baumhasel.
Sofern bauliche Anlagen zulässigerweise in einem geringeren Abstand als 1,0 m aus geführt werden, z.B. Garagen an Verkehrsflächen, ist die Breite der Einfriedung entsprechend zu reduzieren bzw. eine Laubheckenpflanzung anzulegen.
Die Grundstücksgrenzen dürfen außerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche zusätzlich nur mit einem Drahtgeflecht in einer Höhe von max. 1,40 m eingefriedet werden.
Einfriedungen durch Zäune oder Mauern sind in den festgesetzten Vorgartenbereichen nicht zulässig.

ABSCHROGUNGEN

Höhenunterschiede im Gelände dürfen durch Abböschen ausgeglichen werden. Dabei sind nur jeweils maximal 0,5 m hohe Abstufungen, deren Abstand untereinander mindestens jeweils 2,0 m betragen muß, zulässig. Die Abstufungsmauern sollen nicht als Einfriedung.

SONSTIGES

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung; Warenautomaten nur ausnahmsweise an Gebäuden zulässig.

Aufstellungsverfahren

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Stand: 07.09.1995) wird bescheinigt.
Vermessungsamt Gebäudebestand
Haltern, den 07.09.1995
gez.Schwarz

Siegel

Haltern, den 07.09.1995
gez. Dördrdt
Stadtbaudirektor

Der Rat der Stadt Haltern hat am 30.03.1995 nach § 2 Abs. 1 BauGB i. v. m. Artikel 2 BauGB-Maßnahmen) beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern, den 12.10.1995
gez. Kirschenbaum
Burgermeister

Der Rat der Stadt Haltern hat am 11.10.1995 nach § 10 BauGB i.v.m. § 7 GO NW (einschließlich der Begründung) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Haltern, den 12.10.1995
gez. Kirschenbaum
Burgermeister

Dieser Bebauungsplan enthält die aufgrund der Beschlußfassung des Rates der Stadt Haltern über Anregungen und Bedenken am 06.07.1995 vorgenommenen Änderungen.
Haltern, den 07.09.1995

Siegel

gez. Dördrdt
(Dördrdt)
Stadtbaudirektor

Siegel

Für die Richtigkeit der zeichnerischen Darstellung des bestehenden Zustandes und der Planung sowie für die Erarbeitung des Planentwurfes.
Haltern, den 07.09.1995
gez. Schneider
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 3 (2) BauGB i. v. m. Artikel 2 BauGB-Maßnahmen) über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.04.1995 bis 24.05.1995 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Haltern, den 02.11.1995
gez. Schneider
Techn. Beigeordneter

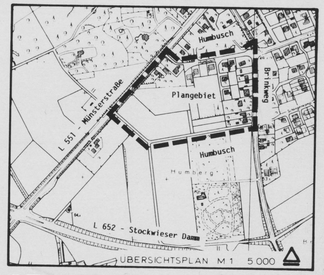
Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind nach § 12 BauGB am 25.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Haltern, den 02.11.1995
gez. Schneider
Techn. Beigeordneter

Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung nach § 12 BauGB tritt der Bauungsplan in Anwendung des BauGB-Maßnahmengesetzes in Kraft.
Haltern, den 02.11.1995
gez. Schneider
Techn. Beigeordneter

STADT HALTERN

BEBAUUNGSPLAN NR.58 ”HUMBUSCH-SYTHEN”

M. 1 : 500



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

STADTPLANUNGS -UND VERMESSUNGSAMT

DATUM	23.03.95				
GEZ	SCH				
BEARB.	ST	07.09.1995	gez. Dobrindt	02.11.1995	gez. Schneider
GEA.	06.07.1995	AMTSLEITER		TECHNISCHER BEIGEORDNETER	