Bebauungsplan Nr. 69 „Im Loh“ in Haltern



Planzeichenerläuterungen

I. Festsetzungen

(nach § 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) - siehe textliche Festsetzungen -
- 2 Wo — Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,6 — Geschoßflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl - siehe textliche Festsetzungen -
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - siehe textliche Festsetzungen -
- 50,5 — Höhe baulicher Anlagen, hier: maximale Höhe der Oberkante Erdgeschoß-Rohdecken (OKR) als Bezugspunkt, in m ü. NN - siehe textl. Festsetzungen -
- TH — Höhe baulicher Anlagen, hier: maximale Traufhöhe über Oberkante Erdgeschoß-Rohdecken (OKR) - siehe textl. Festsetzungen -

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

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

- E/D — Offene Bauweise
- E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze - siehe textliche Festsetzungen -

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Elektrizität
- Abwasser, hier: Versickerungsmulde - siehe textliche Festsetzungen -

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz, Spielbereich B und C
- öffentliche Grünfläche, hier: Versickerungsmulde - siehe textliche Festsetzungen -

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) - siehe textliche Festsetzungen -

I. 1 Gestaltungsfestsetzungen

(nach § 86 Abs. 4 BauGNW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- SD — Satteldach - siehe textl. Festsetzungen -
- 35° - 45° — Zulässige Dachneigung - siehe textliche Festsetzungen -
- Hauptfirstrichtung

I. 2 Sonstige Festsetzungen

- GL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der angrenzenden Flurstücke sowie der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) - siehe textliche Festsetzungen -
- GL x — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, wie oben, mit Zusatz x - siehe textliche Festsetzungen -
- OK 49,7 — Festgesetzte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche in m ü. NN (§ 9 Abs. 3 und 5 BauGB) - siehe textliche Festsetzungen -
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Festgesetzte Vorgartenfläche - siehe textl. Festsetzungen -

II. Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vorschläge

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Nutzungsartengrenzen
- vorhandene Gebäude
- 38,0 — Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN
- 573 — Flurstücksnummer
- geplante Gebäude
- vorgeschlagener Garagenstandort
- vorhandene Topographie - hier Baum -
- empfohlene Anpflanzung von Bäumen

Planzeichenerläuterungen

II. Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vorschläge (Fortsetzung)

§ 9 Abs. 6 BauGB

- vorgesehene öffentliche Parkfläche
- vorgesehenes Verkehrsgrün
- vorgeschlagener Standort: Wertstoffsammelbehälter
- Vorgeschlagener Abstellplatz Anlagenmöglichkeiten für Müllgefäße mit Zuordnung zu Gebäuden

Textliche Festsetzungen

(nach §9 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung**
WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Höhe baulicher Anlagen
In Anwendung § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird im Bebauungsplangebiet die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Geringfügige Abweichungen bis 0,3 m können gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise in entsprechender Anwendung des § 17 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

2.1.1 Maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoß-Rohdecks (OKR) Sockelhöhe
Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoß-Rohdecks wird als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO in Höhe ü. NN festgesetzt.

2.1.2 Traufhöhe
Für Gebäude im Bereich von 1 zulässigen Vollgeschoß gilt eine maximale Traufhöhe von 3,75 m über OKR.
Für Gebäude im Bereich von 2 maximal zulässigen Vollgeschossen gilt eine maximale Traufhöhe von 4,50 m über OKR.
Für Gebäude im Bereich von 3 maximal zulässigen Vollgeschossen gilt eine maximale Traufhöhe von 7,25 m über OKR.
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.

2.1.3 Drempel
Die vertikale Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf eine Höhe von 1,5 m über der Rohdecke nicht überschreiten.

3. **Baugrenzen**
Ausschließlich eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze um bis zu 2,00 m Tiefe überschreiten. Dabei darf eine maximale Breite von 5,0 m nicht überschritten werden. Der entstehende Grenzabstand darf BauONW ist einhalten einzuhalten.

4. **Dachform**
Nebenanlagen sind in abweichender Dachform und Dachneigung zulässig.

5. **Garagen, Stellplätze, Vorgärten**
Garagen müssen Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplans „im Loh“ erhalten. Die maximale Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Nebenanlagen darf den Wert von 0,2 nicht übersteigen. Garagen sind in den festgesetzten Vorgartenflächen unzulässig.

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossene Grundstücke werden über private Wege erschlossen. Auf diesen Wegen wird jeweils den Eigentümern und den Ver- und Entsorgungsträgern sowie der Stadt Haltern ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt. Diese privaten befahrbaren Wohnwege sind in Wasser durchlässiger Bauweise zu befestigen.

7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (a)**
Auf diesen Wegen wird jeweils den Eigentümern und den Ver- und Entsorgungsträgern sowie der Stadt Haltern ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt. Die mit „a“ gekennzeichnete Fläche dient zusätzlich der vorrohen Ableitung von Regenwasser von öffentlichen und privaten Flächen im Plangebiet.

8. **Festgesetzte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche**
Die Planstraßen werden in den angegebenen Höhen m ü. NN hergestellt.

9. **Öffentliche Grünfläche, Mulde**
Im Bereich der festgesetzten Flächen ist eine Bodenmulde als Versickerungsmulde zur Aufnahme des Oberflächenwassers von den östlich angrenzenden Grundstücken mit einer Sohlentiefe von 0,5m unter vorhandenem Gelände anzulegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

10. **Abwasser**
Das Oberflächenwasser der öffentlichen sowie der privaten Flächen ist im festgesetzten öffentlichen Versickerungsmulde zu beseitigen.

11. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die Maßnahmenflächen sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplans „Im Loh“ zu bepflanzen und dauernatt zu erhalten. Die Flächen dienen dem Ausgleich des durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft und werden allein Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet. Dabei werden 40 % der Maßnahmenflächen einschließlich der dort festgesetzten Maßnahmen den öffentlichen Bau- und Erschließungsverhalten und 60 % den privaten Bau- und Erschließungsvorhaben zugeordnet.
Diese Festsetzungen – entwickelt aus den Vorgaben des Grünordnungsplanes – erfolgen auf 1 Seite DIN A4, die Bestandteil dieses Bebauungsplans ist. Dieser Bebauungsplan besteht demnach aus 2 Blättern.

Hinweise

1. **Sonstige Regelung zur Gestaltung**
In den Bebauungsplan werden die wesentlichen örtlichen Bauvorschriften in Anwendung des § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung übernommen:
- Dachform
- Dachneigung
- Hauptfirstrichtung

Weitere Gestaltungsbestimmungen werden als separate Ortssatzung in Form einer Gestaltungssatzung für einen mit dem Plangebiet deckungsgleichen Geltungsbereich gemäß § 86 BauO NW beschlossen.

2. **Altlasten**
Altlastenverdacht besteht nicht.

3. **Belange der Bodendenkmalpflege**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251-2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

4. **Abwasser**
Das Oberflächenwasser wird an zentraler Stelle versickert (§ 51a LWG).

5. **Gestaltungssatzung**
Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten örtliche Bauvorschriften nach der Maßgabe der Gestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 4 BauONW „Im Loh“ der Stadt Haltern.

6. **Schallschutz**
Bauherren der unmittelbar an die K 44 (Lavesumer Straße) angrenzenden Baugrundstücke ist zu empfehlen, diejenigen Maßnahmen zu ergreifen, die ausreichenden Schallschutz sicherstellen (z.B. schallschutzorientierte Grundrißanordnung bzw. Einbau von schallhämmender Verglasung).

Kennzeichnung

1. **Bergbau**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Im Loh“ der Stadt Haltern, kann zukünftigen bergbaulichen Einwirkungen unterliegen und ist gemäß § 5. Abs. 5. Nr. 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist. Bergschadensicherungsmaßnahmen können mit der „Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne“ abgesprochen werden.

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 20.03.1998 (GV.NW.1998 S. 124) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I. S. 2141) in der derzeit gültigen 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 NW) 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 - PlanzV 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.

Aufstellungsverfahren

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Stand: 25.02.1998) bescheinigt.

Haltern, den 17.06.1999

gez. Paßmann
(Siegel) Paßmann
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

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

Haltern, den 18.06.1999

gez. Kiski
(Siegel) Kiski
(Amtsleiter)

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

Haltern, den ../../.....

../../.....
Kirschenbaum
(Bürgermeister)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 16.11.1998 bis 16.12.1998 stattgefunden.

Haltern, den 18.06.1999

gez. Kiski
(Siegel) Kiski
(Amtsleiter)

Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07.04.1999 bis 07.05.1999 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern, den 29.07.1999

gez. Schneller
(Siegel) Schneller
(Techn. Beigeordneter)

Der Rat der Stadt Haltern hat diesen Bebauungsplanentwurf am 10.06.1999 nach § 10 BauGB, einschließlich der als Festsetzung aufgenommenen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauONW, als Satzung beschlossen.

Haltern, den 28.06.1999

gez. Kirschenbaum
(Siegel) Kirschenbaum
(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 30.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern, den 29.07.1999

gez. Schneller
(Siegel) Schneller
(Techn. Beigeordneter)

Stadt Haltern

Bebauungsplan Nr. 69 „Im Loh“

Maßstab 1:500 Blatt 1)

Übersicht 1:5000



29.07.1999

gez. Schneller
Schneller
Technischer Beigeordneter

gez. Kiski
Kiski
(Amtsleiter)

Technische Bearbeitung:
Öffentlich bestl. Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Hans-Wilhelm Middel
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Paßmann
Schützenhausstr. 9, 45721 Haltern
Tel.: 02364/9398-0 Fax: 02364/9398-1222
E-Mail: m_pa@t-online.de

Entwurfsbearbeitung:
Ruthkauer
Architekten und Management
Recklinghäuser Straße 119, 45721 Haltern
Tel.: 02364/9230-0 Fax: 02364/923299

Stadt Haltern
Planungs- und Vermessungsamt
Postfach 1160 (62), 45712 Haltern
Tel.: 02364/933-5