


# Planzeichenerläuterungen

## I. Festsetzungen
nach §9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch BauGB
§§3-11 der Baunutzungsverordnung BauNVO

MK* — Kerngebiet §7 BauNVO
-s. textl. Festsetzungen-

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

II — Zahl der Vollgeschosse (als Hochstmaß)
GRZ 1,0 — GRZ Grundflächenzahl
GFZ 3,0 — GFZ Geschossflächenzahl
TH max. — maximal zulässige Traufhöhe -s. textl. Festsetzungen- ausgenommen Zwerchgiebel

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO -s. textl. Festsetzungen-

g — geschlossene Bauweise
Baulinie -s. Gestaltungssatzung
Baugrenze -s. Gestaltungssatzung
Durchgang, Durchfahrt, Überbauung im Bereich des Durchgangs "Zum Stadtgraben" darf eine transparente Überdachung erstellt werden

Verkehrsflächen
§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

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

Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

Sonstige Festsetzungen
GFL /GL — Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastete Flächen
§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

TG — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Tiefgaragenzufahrt
§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB -s. textl. Festsetzungen-

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§9 Abs. 7 BauGB

## II. Gestaltungsfestsetzungen
nach §86 Abs. 4 BauONW i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB

SD Satteldach
FD Flachdach
30°-45° Dachneigung
Hauptfirstrichtung
Abgrenzung unterschiedlicher Gestaltung

## III. Bestandsangaben/Vorschläge

Vorhandene Bebauung
Abzureißende Bebauung
17 Hausnummer
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
vorgeschlagene Flurstücksgrenze
vorgeschlagene Parkstände
vorgeschlagene Fahrtrichtung
vorgeschlagenes Pflanzbeet
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des hier aufzuhebenden Bebauungsplans Nr.46 der Stadt Haltern "Alter Stadtkern" s. Hinweis!

## V.Textliche Festsetzungen
nach §9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)
MK Kerngebiet gemäß §7 BauNVO
Die zulässigen Nutzungen nach §7 Abs. 2 BauNVO, Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Sex-Shops, auch solche mit Vorführungen, Peep-Shows, Sex-Kinos und Nachtlokalen, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in Form von Eros-Centern, Bordellen und Bimmelunterkünften, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, sind nicht Bestand teil dieses Bebauungsplanes und somit in Anwendung des §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Die zulässige Nutzung nach §7 Abs.2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe in Form von Einkaufszentren und/oder großflächige Einzelhandelsbetriebe ist nur bis zu einer Geschoßflächengröße von maximal 1700m² zulässig.
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach §7 Abs. 3 BauNVO, Tankstellen die nicht unter §7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in Anwendung des §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der jeweiligen Erschließungsanlage, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.
Dachaufbauten z.B. Dachgauben oder Zwerchgiebeln können ausnahmsweise mit abweichender Traufhöhe (TH) ausgeführt werden.

3. Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs. 1 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
Für das Plangebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
Im Bereich der Durchgänge und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, sowie ein Fahrrecht für die Zufahrer der GL-Betriebe.

4. Höhenlage
Die Erdgeschoßfußbodenoberfläche der Neubebauung darf nicht höher als 0,30m über der zugeordneten öffentlichen Erschließungsanlage, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie, liegen.

## V.Textliche Festsetzungen
nach §9 BauGB (Fortsetzung)

5. Stellplätze
Für die Flurstücke 84, 85, 88, 89, 90, 93tlw., 95, 308, 466, 467 und 468 der Gemarkung Haltern Stadt Flur 18 gilt, daß sämtliche Stellplätze gemeinsam in einer eingeschossigen Tiefgarage im TUG untergebracht werden müssen (§112 Abs. 5 BauNVO).
Das Tiefgaragengeschoß ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§21 a Abs. 1 BauNVO).
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleibt die Fläche der Tiefgarage im TUG unberücksichtigt (§21 a Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. §21 a Abs. 1 BauNVO).

## VI. nachrichtliche Übernahme

1. Erhaltungssatzung für den "historischen Stadtkern von Haltern" vom 04.02.1993. Der Satzungstext kann im Amt für Planung und Umwelt zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

## VII.Hinweise

1. Denkmalschutz
Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind nach den Bestimmungen der §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW, bei der Stadt Haltern "Untere Denkmalbehörde" meldepflichtig.
Erste Erdbewegungen-Aushub der Baugrube-sind dem Amt für Bodendenkmalpflege, Broderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich seitens der Bauherren, anzuzeigen.

2. Kampfmittel
Aus vorhandenen Luftbildern lässt sich unterschiedliche Kampfmitteleinflussung erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind daraus nicht zu entnehmen.
Aus Sicherheitsgründen sind Bauvorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundstücken bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig im Planungsstadium zur individuellen Einzelüberprüfung dem Staatlichen Kampfmittelrundienst bei der Bezirksregierung Münster, Tel.-Nr. 0251/411-2505, anzuzeigen.

3. Hinweise
Der einfache Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Haltern "Alter Stadtkern" ist im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 71 "Marienhof" aufzuheben.

4. W — Wertstoffsammelcontainer
Standortvorschlag

## VIII. Gestaltungssatzung
nach §86 Abs. 4 BauONW i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer
Zulässig sind ausschließlich Satteldächer und walmdächer
Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.
Eingeschossige Gebäude-(teile) können auch mit Flachdächern versehen werden. Die Dacheindeckung angrenzendergrenzender geneigter Dächer muss in gleichem Material und in gleicher Farbe erfolgen. Als ausschließlich zulässige Dacheindeckung sind dort graue oder rote, unglasierte Dachpfannen zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile, wie Zwerchgiebel etc. ist auch Zinkblech zulässig.

2. Dachaufbauten und Loggien
Dachaufbauten und Loggien sind nur in der Form von Zwerchgiebeln zulässig. Diese sind zweigiebelig mit einer Überdachung in Dreiecksform oder mit einem Tonnendach z. Flachdach zu versehen.

3. Fassaden
Die Außenwandflächen der Gebäude sind maximal bis zur Oberkante der Eingangstüren des Erdgeschosses mit einem Sockel aus rot bis kupferfarben,kupferbunten oder kohlegebrannten, hartgebrannten Klinkersteinen oder heimischen Sandsteinen zu versehen. Oberhalb des Sockels sind entsprechende Stein-, Putz- oder Glasfassaden zulässig. Dabei sind für Putzfassaden helle Farbtöne zu verwenden.

Die Fenster sind in quadratischen bis stehenden Formaten auszubilden. Für die Turnahmen/Fensterrahmen im Erdgeschoss ist beschichtetes Aluminium o.ä. Material zu verwenden. Die Fensterrahmen der Obergeschosse sind in weißer Farbe zu erstellen. Sprossen sind nur als auftragende echte Sprossen zulässig. Geländer in der Fassade sind als feuerverzinkte oder im Farbton grau gestaltete Geländer zulässig. Dabei sind Füllungen nur in der Form von Senkrechtstäben oder (Loch-) Blechen zulässig.

4. Vordächer
Vordächer sind nur als transparent wirkende Glas-Stahl-Konstruktionen, nur unmittelbar oberhalb der Erdgeschoss-Schaufenster bzw. Türen, mit einer maximalen Auskragung von 1,5 m horizontal gemessen von der jeweiligen Außenwand zulässig.

5. Werbeanlagen und Warenautomaten
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, und nur in der Erdgeschosszone bis 4,0 m Höhe über der Straße, der jeweiligen Gebäude in nicht selbstleuchtender Ausführung zulässig. Sie müssen sich der Fassade unterordnen und dürfen Architekturelemente nicht überschneiden. Werbeanlagen dürfen die Breite der jeweiligen Schaufensteröffnung nicht überschreiten. Ihre Gesamtbreite beträgt jedoch höchstens je Leistungsstätte 4,5 m, ihre maximale Höhe betragt 0,7 m. Zusätzlich darf je Gebäudefassade, unmittelbar dort befestigt, ein nicht selbstleuchtender Ausleger mit maximal 1,0 m Höhe und maximal 1,0 m Breite angebracht werden.
Ausnahmsweise dürfen Werbeanlagen, selbstleuchtende Einzelbuchstaben (max. Höhe 0,7m) mit max. Gesamtbreite der Werbeanlage wie oben ausgeführt werden.

Warenautomaten müssen flächenbündig in der Fassade untergebracht sein.

## Rechtsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der aktuellen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),in der aktuellen Fassung.

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

§86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB, in der jeweils aktuellen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der aktuellen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der aktuellen Fassung.

Landschaftsgesetz (LG NRW) vom 26.06.1980 (GV NRW S. 734), in der aktuellen Fassung.

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

## Aufstellungsverfahren

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Stand: 29.01.1997) bescheinigt.

Haltern, den 25.07.02

(Siegel)

gez. Paßmann
(Dipl.-Ing. Paßmann)
öffent. best. Vermess.-Ing.

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

Haltern, den 18.07.2002

gez. Stock
(Stock)
Servicegruppenleiter

Der Rat der Stadt Haltern hat am 12.12.1996 nach §2 Abs. 1 BauGB he schlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern, den 15.11.2002

gez. Schmergal
(Schmergal)
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat durch öffentliche Darlegung und Anhörung in der Zeit vom 10.03.1997 bis 11.04.1997 stattgefunden.

Haltern, den 14.11.2002

gez. Kiski
(Kiski)
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach §3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.03.2001 bis 09.04.2001 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern, den 14.11.2002

gez. Kiski
(Kiski)
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Haltern hat diesen Bebauungsplanentwurf am 11.07.2002 nach §10 BauGB, einschließlich der als Festsetzung aufgenommenen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauONW, als Satzung beschlossen.

Haltern, den 15.11.2002

gez. Schmergal
(Schmergal)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Ort und Zeit der darüber hinaus eingesehen werden.
am 21.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

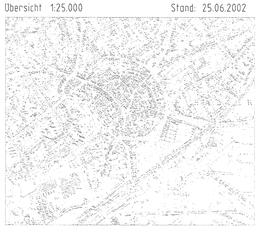
Haltern, den 14.11.2002

gez. Kiski
(Kiski)
Techn. Beigeordneter

Stadt Haltern

# Bebauungsplan Nr. 71
# " Marienhof "
Maßstab 1:250

Übersicht 1:25.000 — Stand: 25.06.2002



PLANUNGS- UND UMWELTAMT

| 18.07.2002 | gez. Stock | gez. Kiski |
|---|---|---|
| Datum | (Stock) | (Kiski) |
| | Servicegruppenleiter | Techn. Beigeordneter |