Auszugsweise sind die Textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 74 „Am Paschenberg“ aufgeführt.

V Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in 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 jeweiligen Erschließungsanlage, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.
2.2 Die maximale zulässige Traufhöhe kann ausnahmsweise durch Abböschung zu Sicherstellung der erforderlichen Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss überschritten werden. Dabei dürfen Abböschungen 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.

4. Bauweise (Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Bei Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung mit max. 2WO dürfen nicht mehr als je 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ausgeführt werden.

5. Baugrenzen
Wintergärten dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis 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.

6. (Nicht) -überbaubare Grundstücksflächen
6.1 In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren und die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen erforderliche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie erforderlichen Zufahrten - landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
6.2 Auf den Neubaugrundstücken ist einer überbauten Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO von 100 m² ein Laubbaum mind. mittlerer Kronengröße oder ein Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten.
Im Pflanzzustand muss der Stamm, gemessen in 1,0 m Höhe einen Mindestumfang von 16 cm, bei Obstbäumen 10 cm aufweisen.
Übersteigt die überbaute Grundfläche eine Größe von 150 qm ist ein weiterer Baum der o.g. Qualität anzupflanzen.

7. Garagen
Die Neuerrichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist innerhalb der Vorgartenfläche d. h. in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis zu den Nachbargrenzen, nicht zulässig. Seitenwände von neuerrichteten Garagen und überdachten Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einhalten.
Dieser Abstandsstreifen von mindestens 0,5 m Breite ist zu begrünen, z.B. durch Laubheckenbepflanzung oder Kletterpflanzen.

8. Verkehrsflächen
8.1 Mit M1/2 zusätzlich gekennzeichnete Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dienen als Aufstellplätze von Anliegermüllgefäßen in numerischer Zuordnung zu den betroffenen Grundstücken.
8.2 Verkehrsgrünflächen sind landschaftsgestalterisch zu gestalten. Sie können gleichzeitig der Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Straßenraum dienen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
s. ursprünglichen Bebauungsplan

10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
s. ursprünglichen Bebauungsplan

11. Regelung des Wasserabflusses/Versickerung
11.1 Der Abfluss des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen ist durch oberflächennahe Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermeiden oder merklich zu verlangsamen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist davon unberührt. Sie ist weiterhin durch den Bauherren beim Oberkreisdirektor Recklinghausen - Untere Wasserbehörde - einzuholen, wenn die befestigte Fläche 300 qm übersteigt. Ansonsten haben die Bauherren ein Anzeigeverfahren bei der Gemeinde durchzuführen.
11.2 Für Fußwege und Stellplätze ist wasserdurchlässiges Material zu verwenden.
11.3 Quellen, Bachläufe sowie Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

12. Flächen für die Beseitigung von Niederschlagwasser (Versickerung)
12.1 Innerhalb der Niederschlagsbeseitigungsflächen sind Regenwasserversickerungsbecken in der Form flacheingeschnittener, naturnah gestalteter Erdbecken herzustellen und mit Landschaftsrasen zu begrünen.
12.2 Die Flächen dienen der Versickerung des Oberflächenwassers von öffentlichen Flächen. Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke kann dort nur ausnahmsweise nach der Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 11.1 dieses Bebauungsplanes versickert werden.

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
s. ursprünglichen Bebauungsplan

14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG
s. ursprünglichen Bebauungsplan

15. Schallschutz
s. ursprünglichen Bebauungsplan

16. Bodendenkmal
s. ursprünglichen Bebauungsplan

VI 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. Bauherren müssen erste Erdbewegungen 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitteilen.

2. Kampfmitteleinwirkungen
Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes hat keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Kampfmitteln ergeben. Dennoch sollte die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben 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 bei der Bezirksregierung Münster Tel.-Nr. 0251/411 2505 zu verständigen.

3. (Bauschutt-) Altablagerung
Das Plangebiet liegt im Grundwasserabstrom der Altablagerung StAWA Nr. 4209/19. Belastungen durch Fremdstoffe sind nicht nachgewiesen. Grundwasser sollte dennoch hier nicht als Brauch- und Trinkwasser genutzt werden. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung zur Altablagerung sind der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

4. Nachbarrecht
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW über ausreichende Pflanzabstände an Grundstücksgrenzen zu beachten.

5. Schallschutz
Die Schallschutzberechnung „Paschenberg“ Flaesheim ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

6. Sicherheitsabstand zum Wald
Bauliche Anlagen mit denen die Errichtung oder der Betrieb von Feuerstellen verbunden ist, dürfen nach § 46 Abs. 1 u. 2 des Landesforstgesetzes nur mit Genehmigung der Forstbehörde, Forstamt Recklinghausen, Börster Weg 20, 45657 Recklinghausen errichtet werden.
Die Pflicht der Bauherren zur Einholung von sonstigen (Bau-) Genehmigungen, Erlaubnissen oder Bewilligungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleibt davon unberührt bestehen. Grünschnitt darf nicht in den Wald verbracht werden.

7. Öffentliche Grünflächen
Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Grünflächen dürfen nicht für Baustellenabwicklungen in Anspruch genommen werden.

8. Gestaltungssatzung der Stadt Haltern "Am Paschenberg" - Flaesheim
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NW.

9. Satzung der Stadt Haltern zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG
Die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. Juli 1996 ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

10. Für die Pflanzgebote der textlichen Festsetzungen werden die im als Anlage zur Begründung beigefügten Grünordnungsplan aufgeführten Pflanzen empfohlen.

11. Es gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes.

12. Die dieser Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorgaben und Vorschriften, wie Kataster, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Satzungen, DIN-Vorschriften können bei der Stadt Haltern am See im Fachbereich Planen eingesehen werden.



1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplans wird bescheinigt.
(Stand: 25.10.2016...)
-ausgenommen Gebäudebestand-

Haltern am See, den 06.05.2019
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. M. Stuckling

2. Für die Richtigkeit der zeichnerischen Darstellung des bestehenden Zustands, der Planung sowie für die Erarbeitung des Planentwurfs.

Haltern am See, den 09.04.2019
Der Bürgermeister

i.A. Stock
Fachbereichsleiter

3. Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 23.03.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern am See, den 17. Mai 2019
Klimpel
Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat durch öffentliche Darlegung und Anhörung in der Zeit vom 10.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 stattgefunden.

Haltern am See, den 07. Mai 2019
Der Bürgermeister

i.A. Dr. Rüdiger
Techn. Dezernentin

5. Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.02.2019 bis 05.03.2019 einschließlich zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 07. Mai 2019
Der Bürgermeister

i.A. Dr. Rüdiger
Techn. Dezernentin

6. Dieser Bebauungsplan enthält die aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Haltern am See über Anregungen und Bedenken am 04.04.2019 vorgenommenen Änderungen.

Haltern am See, den 07. Mai 2019
Der Bürgermeister

i.A. Dr. Rüdiger
Techn. Dezernentin

7. Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 04.04.2019 gemäß § 10 BauGB einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB I.V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den 17. Mai 2019
Klimpel
Bürgermeister

8. Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gemäß § 10 BauGB am 11.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den 07. Mai 2019
Der Bürgermeister

i.A. Dr. Rüdiger
Techn. Dezernentin

Planzeichenerklärung
I Festsetzung des Bebauungsplans
nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, §§ 1 - 11 der BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO - s. textl. Festsetzungen -

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- WA — Baugebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 — GRZ Grundflächenzahl
- (0,6) — GFZ Geschossflächenzahl
- ED max. 2WO — Bauweise Wohnungshöchstzahl
- TH max. 4,5 m — max. Traufhöhe
- SD — Dachform
- 38°- 48° — Dachneigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- ergänzende Darstellung

3. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsgrünfläche Versickerungsfläche s. text.Fest. Nr. 8.2

Ein- bzw. Ausfahrten
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang
- Einfahrtsbereich

5. Sonstige Planzeichen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Z — Zufahrtsbereich
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- V1 — Maßnahme Versickerungserweiterungsfläche s. text.Fest. Nr. 8.2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74

II Gestalterische Festsetzung
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW
- SD — Satteldach - Abwalmungen sind nur im oberen Drittel des Giebeldreieckes zulässig
- 40° — Dachneigung - untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen und Garagen können in abweichender Dachform und -neigung erstellt werden
- Hauptfirstrichtung

III Nachrichtliche Darstellung und Bestandsangaben
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 74 § 9 Abs. 7 BauGB
- vorh. Gebäude
- 107 — Hausnummer
- vorh. Flurstücksgrenze
- vorh. Flurstücksnummer
- Kanaldeckel mit Höhenangaben
- vorh. Baum
- vorh. Leitungstrasse
- Aufhebung der Festsetzung

Ergänzung nach der Offenlage
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (rote Knödellinie) sowie Hinweis Nr. 12.

Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- s. Textl. Festsetzungen -

WA 1

WA	II
0,4	(0,6)
ED	
TH max. 4,5 m	
WD/SD 38°- 48°	

WA 2

WA	II
0,4	(0,6)
max. 2WO ED	
TH max. 4,5 m	
SD 38°- 48°	

WA* 2

WA	II
0,4	(0,7)
ED	
SD 38°- 48°	

Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des
SteUA am 28.03.2019
Rates am 04.04.2019
Haltern am See, 09.04.2019
(Fachbereichsleitung)
Stadt Haltern am See
Fachbereich 62 Planen

Stadt Haltern am See

STADT HALTERN am See
BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "Am Paschenberg" 1. Änderung

M. 1 : 500

Stand:22.03.2019

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I., S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I., S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I., S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I., S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I., S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S. 256), zuletzt geändert durch das Baurechtsmodernisierungsgesetz vom 21.07.2018 (GV. NRW, S. 411).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW, S. 966).

Es gelten die Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung.

