Nutzungsschablone

WA 1.x

WA	0,4
II	o
ED FD, FGD 0-15° / SD max. 45°	

- s. textl. Festsetzg. -

WA 2.x

WA	0,5
II - III	o
ED FD, FGD 0-15°	

- s. textl. Festsetzg. -

Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

z. B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z. B. II-III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F/R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Retentionsmulde — Zweckbestimmung: Retentionsmulde

Ökologischer Ausgleich — Zweckbestimmung: Ökologischer Ausgleich

Naturraum — Zweckbestimmung: Naturraum

Grüner Quartiersplatz — Zweckbestimmung: Grüner Quartiersplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

z. B. M2 — Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textl. Festsetzungen)

LPB IV — Abgrenzung Lärmpegelbereich IV

LPB III — Abgrenzung Lärmpegelbereich III

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Masses der Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen

Einfriedungen (s. textl. Festsetzungen Nr. II 5.2)

FD / FGD / GD — Flachdach / flach geneigtes Dach / geneigtes Dach

z. B. 0-15° — Dachneigung

z. B. max. 45° — maximale Dachneigung

EGFFmin. — Mindesthöhe Fertigfußboden Erdgeschoss

GH max. — maximale Gebäudehöhe

Alle Höhen sind in Meter über NHN angegeben

Hinweise

Hinweis Fußweg

Quartiersplatz — Hinweis Quartiersplatz

M3 — Hinweis Retentionsmulden (s. textl. Festsetzungen Nr. I 6.1 und 7.2)

Verfahrensvermerke

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

Haltern am See, den

.....

2.
Der Rat der Stadt Haltern am See hat am ..... gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern am See, den

.....

Stegemann
Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden an der Bauleitplanung hat durch öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Haltern am See, den
Der Bürgermeister

.....

i.A. Stapperfenne
Fachbereichsleiter

4.
Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung und Fachgutachten hat gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den
Der Bürgermeister

.....

i.A. Stapperfenne
Fachbereichsleiter

5.
Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am ..... gem. § 10 BauGB einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 89 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den

.....

Stegemann
Bürgermeister

6.
Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gemäß § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Haltern am See, den
Der Bürgermeister

.....

i.A. Stapperfenne
Fachbereichsleiter

RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3643), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
Planungssicherstellungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), in der zum Satzungsbeschluss 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), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG-NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Anwendung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie sowie weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVP / IVU-G) im Bereich des Immissionsschutzrechts. Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr vom 01.08.2002 (MBl. NRW 2002 S. 1008).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEMÄß § 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 BIS 20 BAUNVO)

2.1. Zulässige Grundfläche

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,5 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 UND 23 BAUNVO)

3.1. Baugrenzen

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, auch wenn letztere als Aufenthaltsräume gemäß § 2 Abs. 7 BauO NRW zu bewerten sind, um maximal 4 m überschritten werden. Wintergärten sind bauliche Anlagen, bei denen mindestens eine Außenwand und das Dach mindestens zu 85 % in transparenter Ausführung (z.B. Glas, transparente Kunststoffe) hergestellt sind.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Altane ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO um bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen WA 1.8

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1.8 sind in der mit „a" bezeichneten Fläche keine baulichen Anlagen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN (GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 UND § 14 BAUNVO)

4.1. Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze nur in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" (Vorgärten) und „Fuß- und Radweg" sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.
Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden, wenn mindestens 1 m breiter Randstreifen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" und „Fuß- und Radweg" zur Eingrünung von Bebauung freigehalten wird.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.
Stellplätze sind im Teilbereich WA 2 nur in Tiefgaragen zulässig.

4.2. Tiefgaragen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3. Nebenanlagen Vorgärten

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" und „Fuß- und Radweg" sind Fahrradabstellanlagen, Einrichtungen für Abfallbehälter und Zuwegungen zulässig.
Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in dem in Satz 1 bezeichneten Bereich nicht zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1.1 - WA 1.11 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1.12 ist je angefangener 350 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohnung zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 sind je Wohngebäude maximal 8 Wohnungen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

6.1. Maßnahme M1 "Retentionsmulden"

In den mit M1 hinweislich bezeichneten Flächen sind mindestens 4.540 m² Retentionsmulden herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

7.1. Stellplätze, Zufahrten und Wege

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

7.2. Maßnahme M1 „Retentionsmulden"

In den mit M1 hinweislich bezeichneten Flächen ist auf mindestens 4.540 m² eine geeignete Blühmischung (regionertifizierte Mischungen der Region 2 „Westdeutsches Tiefland mit unterem Wesserbergland" mit einem Anteil von 70 % Gräsern und 30 % Blumen/Kräutern und Leguminosen) zu verwenden.

In den mit M1 hinweislich bezeichneten Flächen sind mindestens 8 Baumgruppen mit mindestens 2 Bäumen je Gruppe (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel V) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3. Maßnahme M2 „Vegetationsflächen"

In den mit M2 bezeichneten Flächen sind 5.780 m² Vegetationsflächen mit Wiesen, Hecken und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel V).

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

8.1. Lärmpegelbereiche (Maßgebliche Außenlärmpegel)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen mit Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (schutzbedürftige Räume) mindestens die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Bereichen der Lärmpegelbereiche mit den entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegeln nach Formel 6 ($R'_{w,ges} = L_a - KRaumart$) der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) erreicht werden.

Dabei sind:

$erf.\ R'_{w,ges}$ = erforderliches Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume
$K_{Raumart}$ = Raumartspezifische Anforderung
L_a = Außenlärmpegel

Anforderung nach DIN 4109-1:2018-01	Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
erf. $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$	$K_{Raumart}$ = 30 dB	$K_{Raumart}$ = 35 dB
Mindestanforderung*	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)
III	65
IV	70

8.2. Schallgedämmte Lüftungssysteme

Innerhalb der festgesetzten Bereiche mit den Lärmpegelbereichen III und IV sind zum Schutz vor Verkehrslärm für Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlagen) vorzusehen.

8.3. Ausnahmen

Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen in Ziffer 8.1. bis 8.2. zugelassen werden, sofern im baurechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung durch Standortveränderungen oder Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

9.1. Dachbegrünung

Flachdächer, flach geneigte Dächer (0 – 15°) und geneigte Dächer (16 – 45°) von Gebäuden sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen, technische und sonstige Aufbauten und flächengleiche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Dächer von Garagen und Carports sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

9.2. Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen sind - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Unbegrünt sind auch Rasenflächen zulässig.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht von 8 cm Stärke fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm zuzüglich einer Drainschicht von 8 cm zu erhöhen.

Das Begrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

9.3. Erhalt Waldrand

Die in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Naturraum, ökologischer Ausgleich, Retentionsmulden" vorhandenen Waldränder sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel V).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

1. DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN

1.1. Dachform

Krüppelwalm- und Tonnendächer sind nicht zulässig.

1.2. Dachneigung Garagen und Carports

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) sind die Dächer von Garagen und Carports mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern von 0-15° herzustellen.

1.3. Dachaufbauten auf geneigten Dächern

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Zwerchgiebel, Erker) und Dacheinschnitte (z. B. Loggien) darf je Gebäude maximal 50% der Breite der zugehörigen Außenwand betragen.

Dachaufbauten müssen einen Abstand untereinander und zur nächstliegenden seitlichen Außenwand des zugehörigen Gebäudes von mindestens 1,5 m einhalten.

Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und der Oberkante der Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen.
Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

Dachaufbauten in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

1.4. Dachmaterialien und -farbe

Die Dacheindeckung hat entsprechend der Farben des RAL-Registers in rot, dunkelrot, grau oder schwarz zu erfolgen (ähnlich wie RAL 3009, 3011, 7016, 7018, 7021 – 7021, 8002 – 8022,).

Die Verwendung von glänzenden Materialien ist unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Festsetzungen nach Satz 1 bis 3 gelten für die unter Nr. I.9.1 genannten Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht

2. FASSADEN

2.1. Fassadenmaterialien und -farbe

Geschlossene Fassaden/ Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen sind mindestens zu 50 % in Ziegelmaterial auszuführen. Die Ziegelfarben sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Braun, Rotbraun und Graubraun (ähnlich wie Nr. 8002 bis 8019) zulässig.

Als Material für die übrigen geschlossenen Fassaden/ Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen ist Putz, Holz und Glas zulässig. Die Putz-, Holz- und Glasflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016) und Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) zulässig.

3. ANLAGEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind Ebenen gleich zur Dachhaut zu errichten. Aufgeständerte Anlagen sind nur bei Flachdächern und flach geneigten Dächern von 0 - 15° zulässig.

4. ANLAGEN FÜR KÄLTE- UND KLIMATECHNIK SOWIE LUFT-WÄRME-TECHNIK

Anlagen für Kälte- und Klimatechnik sowie Luft-Wärme-Technik sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" „Fuß- und Radweg" und „Quartiersplatz" nicht zulässig.

Anlagen für Kälte- und Klimatechnik sowie Luft-Wärme-Technik sind darüber hinaus an bzw. auf den zu den Straßenverkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich", „Fuß- und Radweg" und „Quartiersplatz" orientierten Fassaden und Dächern nicht zulässig

5. EINFRIEDUNGEN

5.1. Laubhecken Vorgärten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) sind in den Bereichen zwischen den festgesetzten Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den festgesetzten Verkehrsflächen als Einfriedungen nur Laubhecken aus heimischen Gehölzen mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig (z. B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Pflanzqualität: mindestens 2-fach verpflanzt, 50 - 80 cm hoch). In Kombination mit den in Satz 1 genannten Laubhecken sind transparente Einfriedungen (z. B. Holzlattenzäune, Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,6 m nur zulässig, sofern diese auf den von den Fuß-und Radwegen abgewandten Seite hinter den Laubhecken errichtet werden.

6. VORGÄRTEN

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1 und WA 2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den festgesetzten Verkehrsflächen zu mindestens 50 % des jeweiligen Baugrundstücks wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Außer für Zuwegungen und Zufahrten sind die Materialien Schotter, Kies und Splitt nicht zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist im Bereich der seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Gebäudes die Vorgartentiefe bis zu der der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" abgewandten Gebäudeseite definiert.

7. STÜTZELEMENTE

7.1. Einstufige Geländeauffüllungen und -abgrabungen

Stützelemente für Geländeauffüllungen und -abgrabungen (z. B. L-Steine, Winkelstützen) sind entlang der festgesetzten Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Wenn zu den festgesetzten Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten wird, sind ausnahmsweise Stützelemente bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Die Stützelemente sind innerhalb des in Satz 2 genannten Abstandes mit einer Laubhecke aus standortgerechten Gehölzen mit einer Höhe von mindestens 0,5 m, mit Sträuchern oder Kletterpflanzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel V) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

7.2. Mehrstufige Geländeauffüllungen und -abgrabungen

Bei mehrstufigen Geländeauffüllungen oder -abgrabungen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen sind die jeweiligen Stützelemente bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Die Abstände zwischen den jeweiligen Geländeauffüllungen oder -abgrabungen müssen mindestens 0,5 m betragen. Die Stützelemente der jeweiligen Geländeauffüllungen oder -abgrabungen sind innerhalb des in Satz 2 genannten Abstandes mit einer Laubhecke aus standortgerechten Gehölzen mit einer Höhe von mindestens 0,5 m, mit Sträuchern oder Kletterpflanzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel V) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

III. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Der Beginn sämtlicher Bodeneingriffe bzw. Baumaßnahmen ist dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster (mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf (ca. 4 Wochen vor Beginn)) anzuzeigen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde Ordnungsamt der Stadt Haltern am See oder die Polizei zu verständigen.

3. Bodenkundliche Baubegleitung

Aufgrund der Schutzwürdigkeit der besonders hochwertigen und empfindlichen Böden ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine qualifizierte bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durchzuführen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind frühzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

4. Bodenschutz

Die Böden im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind während der Bauphase vor massiven Überprägungen zu schützen. Wesentliche Auf- und Abträge oder Schädigungen von Böden durch Lagerstätigkeiten und sonstige Verdichtungen sind auszuschließen.

Der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" ist entsprechend zu beachten

5. Niederschlagsentwässerung auf privaten Grundstücken"

Die Baugrundstücke erhalten keinen Anschluss an die städtische Regenwasserkanalisation. Die Erschließung dieser Grundstücke bezogen auf das Niederschlagswasser ist nur dann gesichert, wenn auf dem jeweiligen Grundstück eine ausreichend dimensionierte Versickerungsanlage für eine Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 10 Jahren (n=0,1) errichtet wird.

Wenn die notwendigen Mindestabstände für die jeweilige Versickerungsanlage nach dem Runderlass zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft IV B 5 – 673/2-29010 / IV B 6 – 031 002 0901 v. 18.5.1998) nicht eingehalten werden können, sind unterirdische Geschosse (Keller) wasserundurchlässig (weiße oder schwarze Wanne) herzustellen.

Eine weiße Wanne ist aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand nach DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 entsprechend der Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton" des DAfStb (Deutscher Ausschuss für Stahlbeton e. V.) herzustellen. Eine schwarze Wanne ist mit einer außenliegenden flächigen Dichtungshaut nach DIN 18533-1 auszuführen.

Die Gefällesituation ist für das jeweilige Grundstück so herzustellen, dass oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche gelangt.

Alle entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus- und Grundstücksentwässerung müssen mit dem Bauantrag eingereicht werden.

6. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz; Regelung des Wasserabflusses
Versickerung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen, zu verdunsten oder als Gebrauchswasser zu nutzen. Die Versickerungsanlagen sind für einen Wiederkehrintervall von T=10 Jahren auszulegen.

Überflutungsschutz
Zur Vermeidung einer Überflutung der Kellergeschosse durch Niederschlagswasser sind die unterhalb der OKRF (Oberkante Fertigfußboden) befindlichen Gebäudeöffnungen mit druckdichten Verschlüssen zu versehen. Die Nutzung von selbstschließenden Systemen wird empfohlen.

7. Starkregenereignisse

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich gemäß der „Starkregengefahrenhinweiskarte von Nordrhein-Westfalen" bei extremen Starkregenereignissen in einem besonderen Gefahrenbereich/ Gebiet, in dem mit einer möglichen Wassertiefe von 0,1 – 2 m zu rechnen ist.

Diesbezüglich wird auch auf das Auskunfts- und Informationssystem Starkregenvorsorge (AIS) der Stadt Haltern am See hingewiesen (Auskunfts- und Informationssystem Starkregenvorsorge (AIS) in Bürgerservice | Stadt Haltern am See (haltern-am-see.de)).

8. Energiekonzept

Es wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kein Gasnetz zur Energieversorgung zur Verfügung stehen.

~~Diesbezüglich wird auf die Satzung der Stadt Haltern am See über die Nahwärmeversorgung des Bebauungsplangebietes Nesberg sowie das Energiekonzept hingewiesen (s. hierzu Begründung zum Bebauungsplan Nr. 75 Kap. 7.4).~~

9. Artenschutz
Baufeldräumung
Rodungs- und Rückschnittarbeiten wie auch die Baufeldräumung sind außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Eingriffe in Gehölze außerhalb des genannten Zeitraums sind nur dann zulässig, wenn vorab in den Eingriffsbereichen eine Kontrolle auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis sind weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Vermeidung von Vogelschlag
Zur Vermeidung von Kollision von Vögeln an durchsichtigen und/ oder spiegelnden Flächen sind diese Flächen vogelverträglich auszuführen, d. h. das verwendete Material darf nur einen niedrigen Außenreflexionsgrad (maximal 15%) aufweisen. Zusätzlich ist eine Kombination mit Markierungen zur Sichtbarmachung der Glasflächen erforderlich.

Alternativ kann transluzentes, sandgestrahltes, mattiertes und strukturiertes Glas eingesetzt werden.

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben sind aktuelle Leitfäden und Veröffentlichungen zu diesem Thema zu berücksichtigen.

10. Polizeiliche Beratung
Zwecks Vermeidung von Einbrüchen und sonstigen Eigentumsdelikten sind individuelle, objektbezogene Beratungen der Bauherren durch die Fachdienststelle für Kriminalprävention empfehlenswert. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

11. DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke
DIN – Vorschriften, sonstige technische Regelwerke und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Haltern am See, Fachbereich Planen und Wirtschaftsförderung, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

IV. PFLANZLISTEN

Bei der Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die Listen s