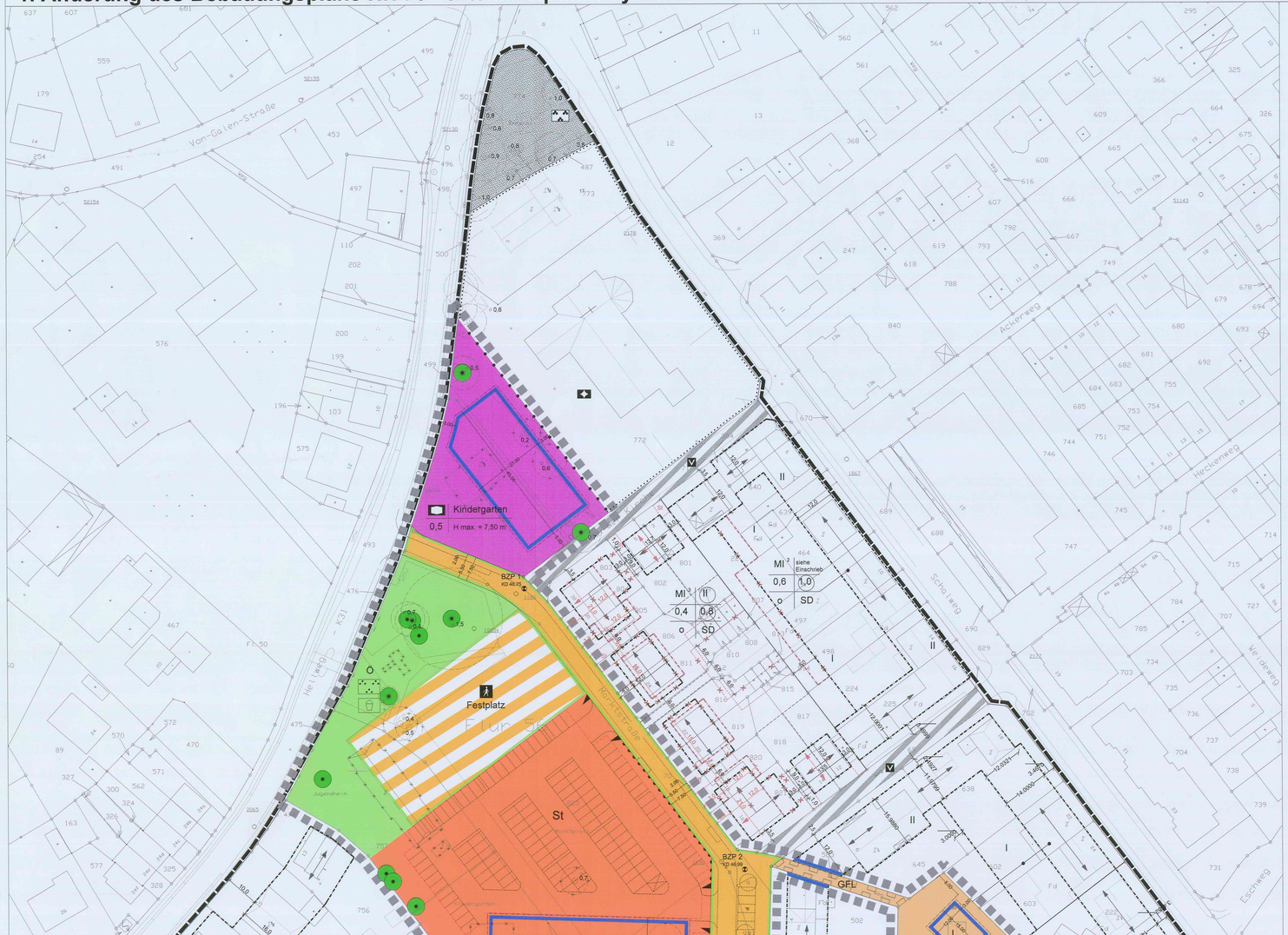
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 "Ortsmittelpunkt Sythen"



Verfahren

1. Geometrische Eindeutigkeit

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplans wird bescheinigt.
(Stand: 15.01.12)
- ausgenommen Gebäudebestand -

Haltern am See, den 25.2.13

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. U. Pabsch

(Stock)
Bereichsleiter Planung

2. Erstellung des Planentwurfs

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

Haltern am See, den 17.12.2012
i. A.

(Klimpel)
Bürgermeister

3. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 13.12.11 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern am See, den 18.02.2013
Der Bürgermeister

(Kiskl)
Technischer Beigeordneter

4. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat durch öffentliche Darlegung und Anhörung in der Zeit vom 06.05. bis einschließlich 03.06.11 stattgefunden.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Haltern am See, den 07.02.2013
Der Bürgermeister
i.V.

(Kiskl)
Technischer Beigeordneter

5. Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.06. bis einschließlich 06.07.12 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 07.02.2013
Der Bürgermeister
i.V.

(Kiskl)
Technischer Beigeordneter

6. Zweite öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den
Der Bürgermeister
i.V.

(Kiskl)
Technischer Beigeordneter

7. Dritte öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von zwei Wochen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilenabgegeben werden, die in roter Farbe hervorgehoben sind.

Haltern am See, den
Der Bürgermeister
i.V.

(Kiskl)
Technischer Beigeordneter

8. Änderung des Planentwurfs

Dieser Bebauungsplan enthält die aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Haltern am See über Anregungen am 13.12.12 vorgenommenen Änderungen.

Haltern am See, den 07.02.2013
Der Bürgermeister
i.V.

(Kiskl)
Technischer Beigeordneter

9. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 13.12.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den 18.02.2013
Der Bürgermeister

(Klimpel)
Bürgermeister

10. Ortsübliche Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gemäß § 10 BauGB am 20.06.13 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den 20.06.13
Der Bürgermeister
i.V.

(Kiskl)
Technischer Beigeordneter

A Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

1.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.400 m² zuzüglich einer Vorkassenzone mit Backshop von insgesamt 200 m² zulässig. Die im Sonstigen Sondergebiet maximal zulässige Verkaufsfläche insgesamt beträgt 1.600 m².

1.1.2 Innerhalb der für den Lebensmittelmarkt/-vollsortimenter festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² sind ausschließlich die nachfolgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Haltern am See zulässig:

- Lebensmittel
- Getränke
- Reformwaren
- Tabakwaren
- Drogeriewaren
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsnäherer Putz- und Reinigungsmittel
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen
- Zeitschriften
- Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkasten für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf)
- Tierfutter

Abweichend hiervon sind auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche von 1.400 m², also auf maximal 140 m², sonstige Sortimente zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiet (MI*)

1.2.1 Im Mischgebiet MI* sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.2 Im Mischgebiet MI* sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nicht unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO fallen), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Mischgebiet (MI*)

2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt/-Vollsortimenter" ist die Grundflächenzahl GRZ auf 0,6 festgesetzt. Ausnahmsweise kann in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO für die unter Nr. 1 benannten Stellplätze mit ihren Zufahrten die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,88 überschritten werden (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO).

2.1.2 Im Mischgebiet MI* bleibt bei der Ermittlung der Grundfläche und Geschossfläche die durch Tiefgaragen bebaute Fläche einschließlich ihrer Zufahrten unberücksichtigt (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sowie § 21a Abs. 5 BauNVO). Dies gilt einsgemäß für die Zahl der Vollgeschosse (Nichtanrechnung der Tiefgarage gem. § 21a Abs.1 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" ist die maximale Gebäudehöhe auf 7,80 m festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Außenkante des Daches/Oberkante Attika des Hauptdaches. Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die mit 48,99 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe im östlich an das Sondergebiet angrenzenden Straßenabschnitt der Marktstraße anzunehmen. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP 1 gekennzeichnet.

2.2.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" ist eine geringfügige Überschreitung der unter 2.2.1 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische, untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2.2.3 Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" ist die maximale Gebäudehöhe auf 7,50 m festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Außenkante des Daches. Als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die mit 48,75 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe im südlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Straßenabschnitt der Marktstraße anzunehmen. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP 1 gekennzeichnet.

2.2.4 Im Mischgebiet MI* darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe maximal 0,15 m über Straßenniveau liegen. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Thiestraße, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite bzw. Gebäudeecke. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe in Straßenmitte (gemäß § 9 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

2.2.5 Im Mischgebiet MI* wird die Traufhöhe der max. zweigeschossigen Gebäude auf ein Höchstmaß von 7,0 m, die max. Firsthöhe auf 12,5 m festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW zu verstehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Traufhöhen ist die Höhe der Oberkante der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Thiestraße, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite bzw. Gebäudeecke. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe in Straßenmitte (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

2.3 Abgrabungen

Im Mischgebiet MI* sowie auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m je Gebäude ausnahmsweise zulässig (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen:

Im Mischgebiet MI* können Wintergärten, Glashäuser, Balkone und Veranden die festgesetzten Baugrenzen bis zu 2,0 m bei einer max. Breite von 3,50 m überschreiten (gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den mit „St" festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Befestigung von Flächen

5.1.1 Im Mischgebiet MI* sind die privaten Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (wie z. B. rasengepflasterte Flächen, Schotterrasen, Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Betonsteine), oder es ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenschicht vorzunehmen. Dabei ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen zu beteiligen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" sind die Fahrgassen und Stellplätze der unter 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Stellplatzflächen in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" ist auf dem Gebiet des Sondergebiets zur Thiestraße eine vollständig eingehauste Anlieferzone mit einem Schallabstrahlgrad im angebauten Zustand von Rw = 48 dB(A) für die massive Außenwand und einem Schalldämmmaß im eingebauten Zustand von Rw = 26 dB(A) für die geschlossenen Rolltore zu errichten.

6.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" dürfen haustechnische Anlagen wie Lüftungs- oder Kühlaggregate ausschließlich auf dem Dach des Gebäudes errichtet werden und einen Summen-Schallleistungspegel von Lwa = 79 dB(A) nicht überschreiten.

6.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" ist als Oberfläche für die Fahrgassen und Stellplätze der unter 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Stellplatzflächen ausschließlich Asphalt zulässig.

6.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 6.1 - 6.3 können zugelassen werden, soweit durch einen anderen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

7 Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Baumpflanzungen

7.1.1 Im südlichen Anschlussbereich der Marktstraße zur Thiestraße ist auf der öffentlichen Verkehrsfläche die Anpflanzung einer Baumreihe vorzunehmen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme einer einheitlich großwüchsigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm auf einem zusammenhängenden Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,00 Metern. Die Baumstandorte sind vor Befahren und Beparken zu sichern.

7.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" ist im Bereich zwischen den festgesetzten Grundstücksflächen entlang der Grenze zur Marktstraße als öffentliche Verkehrsfläche die Anpflanzung einer Baumreihe aus mindestens 9 Baumexemplaren vorzunehmen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme einer einheitlich großwüchsigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm auf einem zusammenhängenden Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,00 Metern. Die Baumstandorte sind vor Befahren und Beparken zu sichern.

7.1.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" ist im Bereich des Kundenparkplatzes je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme einer klein- bis mittelkronigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm. Die Baumstandorte sind vor Befahren und Beparken zu sichern.

7.2 Dachbegrünungen

Im Baugebiet MI* sind die Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Fläche von mehr als 15 m² extensiv zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

7.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

In allen Baugebieten sind die nicht überbauten oder nicht versiegelten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - externe Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Den Eingriffen durch die Bebauung im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" im Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 "Ortsmittelpunkt Sythen" werden gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB insgesamt 739 Biotopwertpunkte aus dem Ökokonto Dorsten-Wiesge in der Gemarkung Dorsten, Flur 33, Flurstücke 9, 17, 18, 160 und 151 (alle teilw.) auf einer Gesamtfläche von 170 m² zugeordnet. Die Maßnahmen des Ökokontos umfassen die Entwicklung von Gewässern und extensiv bewirteten Offenlandkomplexen im Bereich von ehemaligen Intensivgrünland im Bergsenkungsgebiet nordöstlich von Dorsten.

7.1.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" ist im Bereich des Kundenparkplatzes je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme einer klein- bis mittelkronigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm. Die Baumstandorte sind vor Befahren und Beparken zu sichern.

7.2 Dachbegrünungen

Im Baugebiet MI* sind die Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Fläche von mehr als 15 m² extensiv zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

7.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

In allen Baugebieten sind die nicht überbauten oder nicht versiegelten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - externe Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Den Eingriffen durch die Bebauung im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" im Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 "Ortsmittelpunkt Sythen" werden gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB insgesamt 739 Biotopwertpunkte aus dem Ökokonto Dorsten-Wiesge in der Gemarkung Dorsten, Flur 33, Flurstücke 9, 17, 18, 160 und 151 (alle teilw.) auf einer Gesamtfläche von 170 m² zugeordnet. Die Maßnahmen des Ökokontos umfassen die Entwicklung von Gewässern und extensiv bewirteten Offenlandkomplexen im Bereich von ehemaligen Intensivgrünland im Bergsenkungsgebiet nordöstlich von Dorsten.

B Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

1.1 Fassaden

Im gesamten Plangebiet sind die Fassadenoberflächen in hellem Putz und/oder in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk und/oder in Glas auszuführen. Für untergeordnete Bauteile, Dach und Staffelgeschosse sowie für energiesparende Maßnahmen sind Ausnahmen möglich.

1.2 Dächer

1.2.1 Dachform - Im Baugebiet MI* ist für die Dächer von Gebäuden, mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen, als Dachform ausschließlich ein Satteldach zulässig. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.

1.2.2 Dachneigung - Im Baugebiet MI* ist für die Dächer von Gebäuden, mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen, als Dachneigung ausschließlich eine Neigung von 30° - 55° zulässig.

1.2.3 Dacheindeckung - Im Baugebiet MI* sind als Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ausschließlich unglasierte, rotfarbene Dachziegel bzw. Betondachsteine zulässig. Ausnahmen hiervon sind für eine solarthermische Nutzung möglich.

1.2.4 Dachaufbauten, Dachgauben und Dachfenster - Im Baugebiet MI* sind Dachaufbauten auf öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig. Bei geneigten Dachflächen dürfen Dachgauben und Dachfenster sowie Zwerchgiebel 2/3 der gesamten Firstlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,25 m untereinander bzw. zum Ortgang aufweisen. Einzelausbauten dürfen eine Breite von 5,50 m nicht überschreiten.

1.3 Werbeanlagen

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt-/Vollsortimenter" sind, sofern verkehrstechnische Erfordernisse nicht entgegenstehen, freistehende Werbeanlagen als Fahnen, Werbemasten oder vergleichbare Anlagen bis zu einer Höhe von max. 9,00 m zulässig. Werbeanlagen in Form von Plakattafeln, Säulen oder vergleichbaren Anlagen sind bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.

Am Gebäude des Lebensmittelmarktes sind Werbeanlagen zulässig, sofern sie in der Breite höchstens die Hälfte der zugehörigen Gebäudeseite bzw. des zugehörigen Gebäudeabschnittes einnehmen und bei horizontaler Anordnung eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) oder bewegtem (laufendem) Licht sind grundsätzlich unzulässig.

C Nachrichtliche Übernahme

1 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Hallerner Stauwer". Die Verordnung mit Ver- und Geboten kann im Amt für Planung und Umwelt der Stadt Haltern am See eingesehen werden. Alle Baumaßnahmen im Plangebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Punkte 1 + 3 WSG-VO genehmigungspflichtig. Die Maßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen und zu beantragen.

D Hinweise

1 Bodenaushub

Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 02515/918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz DSchG).

3 Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine konkreten Hinweise auf eine Kampfmittelbeeinflussung erkennen. Ein Kampfmittelvorkommen kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Ggf. erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und sollten deshalb unbedingt rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsbetrachtung angemeldet werden. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen und ggf. erforderliche Abbrucharbeiten erschütterungsarm durchgeführt werden.

4 Immissionsschutz

Folgende Vorgaben der „Lärmtechnischen Untersuchung zum Neubau eines Lebensmittelmarktes im Bereich Thiestraße / Marktstraße in Haltern-Sythen" der Ingenieurgesellschaft ntb mbH, Münster vom 19.04.2012 sind einzuhalten und zum Bestandteil des baurechtsgenehmigten Genehmigungsverfahrens zur Errichtung des Lebensmittelmarktes zu machen:

4.1 Innerhalb der unter 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Anlieferzone ist eine Anlieferung des Lebensmittelmarktes im Tagezeitraum in der Zeit von 6:00 – 22:00 Uhr uneingeschränkt zulässig, im Nachtzeitraum in der Zeit von 22:00 – 6:00 Uhr sind Anlieferungen nur über LKW mit einer Motorleistung < 105 KW ohne Kühlaggregat und einem Be- und Entladevorgang ausschließlich bei vollständig geschlossenen Rolltoren zulässig.

4.2 Eine Anlieferung des Lebensmittelmarktes auf der Südseite von der Thiestraße außerhalb der unter 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Anlieferzone sowie von der Nordseite über den Kundenparkplatz ist ausschließlich im Tagezeitraum in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

4.3 Anlieferungen des Lebensmittelmarktes außerhalb der unter 6.1 getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und der unter 4.1 und 4.2 benannten Hinweise sind unzulässig.

4.4 Die Nutzung der unter 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes festgesetzten zulässigen Stellplätze als Kundenparkplatz ist ausschließlich im Tagezeitraum in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

4.5 Für den Lebensmittelmarkt sind die Nutzung und der Ausstausch eines Pressecontainers ausschließlich auf der Südseite des Gebäudes zur Thiestraße und ausschließlich im Tagezeitraum in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

4.6 Ausnahmen von den Hinweisen 4.1 - 4.5 können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die aufgeführten ausreichen.

5 Festveranstaltungen / Dorfplatz

Innerhalb des Plangebietes wird der Dorfplatz (Festplatz) als Veranstaltungsort für unterschiedliche Feste der Ortsgemeinschaft genutzt. Während der Festveranstaltungen ist im Plangebiet und im Bereich der angrenzenden Nutzungen mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.

6 Wassergefährdende Stoffe

Vor dem Hintergrund der besonderen Schutzbedürftigkeit des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Hallerner Stauwer" ist der Einbau von wassergefährdenden Stoffen unzulässig. Alle Baumaßnahmen sind gemäß § 4 Abs. 2 Punkte 1 + 3 WSG-VO genehmigungspflichtig und im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen und zu beantragen.

7 Artenschutz

7.1 Die im Vorfeld von Rodungen, Abriss- und Umbaumaßnahmen zu beachtenden artenschutzrechtlich relevanten Prüfschritte und Maßnahmen sind der "Artenschutzrechtlichen Prüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 "Ortsmittelpunkt Sythen" des Planungsbüros Selzner, Neuss, vom 01.08.2012 zu entnehmen und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen durchzuführen.

7.2 Folgender Mustertext der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 ist als Hinweis in Abriss- und Baugenehmigungen aufzunehmen:

"Der Baubehörde Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige Untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt."

7.3 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG darf eine Rodung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom Oktober bis einschließlich Februar erfolgen.

7.4 Zur Minimierung von Auswirkungen von Licht auf die Tierwelt sollten bei Beleuchtungsanlagen im Außenbereich nur Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (z.B. Natriumdampflampen, LED) verwendet werden. Die Leuchten sollten nur in den unteren Halbraum abstrahlen, die Schutzverglasung sollte sich nicht über 60° C erwärmen.

Die außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung bestehenden textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 76 „Ortsmittelpunkt Sythen" der Stadt Haltern am See bleiben von der Änderung unberührt und behalten außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung ihre Gültigkeit. Zur verbesserten Lesbarkeit wurde die Nummerierung der textlichen Festsetzungen entsprechend ihrer Reihenfolge neu angepasst.

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Haltern am See, 19.12.2012
STADT HALTERN AM SEE
Der Bürgermeister
i.A.
(Stock)
Bereichsleiter

Dieser Plan war Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des
SEA am 29.11.2012
Rates am 13.12.2012
Haltern am See, 19.12.2012
(Stock)
Bereichsleiter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 01.06.2000, zuletzt geändert durch Art. 2 des OLiRL-Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863), in Kraft getreten am 28.12.2009 in der zur Zeit 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), die zuletzt durch Art. 2 des "Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBauÄndG)" vom 30.07.2011 geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBL. I S. 2542), in Kraft getreten am 1.03.2010.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bek- kanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW. 1995 S. 926 / SGV. NRW. 77), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986) geändert worden ist.

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863), in Kraft getreten 28.12.2009.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 5.06.2009 (GV. NRW. S. 442), in Kraft getreten am 1.09.2009.

Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

MI Mischgebiet

SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt - Vollsortimenter VK max. 1.600 m²

2. Maß der baulichen Nutzung
nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 17 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
(II) Zahl der Vollgeschosse - zwingend
BZP 1 Höhenbezugspunkt in m ü. NHN für Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten"
BZP 2 Höhenbezugspunkt in m ü. NHN für Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt - Vollsortimenter"

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 bis 23 BauNVO

Baugrenze
Bauweise | Zahl der Vollgeschosse | GRZ Grundflächenzahl | GF