Planzeichnung

Maßstab 1 : 500



Der Rat der Stadt Haltern hat am 12.06.1997 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist am 21.07.1997 erfolgt. Haltern, den 02.05.2001 gez. Schmergal (Schmergal) Bürgermeister	Der Übereinstimmung der Bestandsangaben vom 28.05.1998 mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird als richtig bescheinigt. Haltern, den 25.04.2001 gez. Paßmann Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Der Rat der Stadt Haltern hat am 09.11.2000 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan und die Begründung als Entwurf öffentlich auszulegen. Haltern, den 02.05.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Klaki (Klaki) Techn. Beigeordneter	Der Rat der Stadt Haltern hat am 29.03.2001 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Haltern vom 29.03.2001 gebilligt. Haltern, den 02.05.2001 gez. Schmergal (Schmergal) Bürgermeister	Rechtsgrundlagen (jeweils in der aktuellen Fassung): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. I 1998, S. 137) in Verbindung mit den Vorschriften der - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl., S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (BGBl. I, S. 466), - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) - § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am 9. Mai 2000 (GV. NRW. 439) - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926).	Die Ergänzungen in roter Farbe sind aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Haltern über die Anregungen am 29.03.2001 erfolgt. Haltern, den 02.05.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Klaki (Klaki) Techn. Beigeordneter
Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Dortmund, den 15.06.2001 Post - Welters Architekten & Stadtplaner Arndtstraße 27 - 44135 Dortmund Tel. 0231-477348-60 Fax. 0231-554444 gez. Welters Architekt/Stadtplaner	Die vom BPA der Stadt Haltern am 18.11.1999 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 05.01.2000 bis 04.02.2000 durchgeführt. Haltern, den 02.05.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Klaki (Klaki) Techn. Beigeordneter	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 27.11.2000 bis einschließlich zum 29.12.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Haltern, den 02.05.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Klaki (Klaki) Techn. Beigeordneter	Der Satzungsbeschluss ist am 05.04.2001 gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab sofort im Amt für Planung und Umwelt der Stadt Haltern während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.04.2001 in Kraft getreten. Haltern, den 02.05.2001 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Klaki (Klaki) Techn. Beigeordneter	Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Haltern, den 11.04.2001 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Stock (Stock) Stellv. Amtsleiter	

I. Zeichnerische Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

MI 1,2,3 — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie Abs. 2 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Traufhöhe

O,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

O,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Grenze zwischen unterschiedlichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Ga — Garagen

St — Stellplätze

Gemeinbedarfsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

Bindungen und Auflage für Bepflanzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Plangebiet

nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

1 — Textliche Festsetzung (siehe 5.1)

Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW

SD — Satteldach

Hauptfirstrichtung

Sonstige zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

vorgeschlagene Aufteilung des Straßenquerschnitts

3,0 — Maßangaben

P P P — beabsichtigte Parkplätze in Verkehrsflächen

III. Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen

1.1 Mischgebiete (MI 1,2,3)
In allen MI-Gebieten 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. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Mischgebiete (MI 1,2,3)
In allen Mischgebieten 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).

2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

2.1 Anrechenbarkeit von Tiefgaragen auf die Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse
In allen Mischgebieten bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche und Geschoßfläche die durch Tiefgaragen bebauten Flächen einschließlich ihrer Zufahrten unberücksichtigt (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sowie § 21a Abs. 5 BauNVO). Dies gilt sinngemäß für die Zahl der Vollgeschosse (Nichtanrechnung der Tiefgaragen gem. § 21a Abs.1 BauNVO).

2.2 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen
Wintergärten, Glashäuser und Veranden können die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,0 m überschreiten, dabei max. Breite je 3,5 m (gemäß § 31 Abs. 1 BauGB), Zwerchgiebel nur zur Marktstraße um 1,0 m.

2.3 Erdgeschossfußbodenhöhen
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf in allen Mischgebieten 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 Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe (gemäß § 9 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

2.4 Traufhöhen/Firsthöhen
In allen Mischgebieten (MI 1,2,3) wird die Traufhöhe der Gebäude auf ein Höchstmaß von 7,0 m, die max. Firsthöhe auf 12,0 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 Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

2.5 Abgrabungen
Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss sind bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m je Gebäude ausnahmsweise zulässig (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

2.6 Geschosshöhen
Im Mischgebiet MI 1 sind die Gebäude - ausgenommen Nebenanlagen und Garagen - mit einer Mindestgeschosshöhe von 3,0 m auszuführen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen
In dem Mischgebiet MI 1 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO).
Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 sowie § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NRW).

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

- s. Blätter 2 und 3 dieses Bebauungsplanes - Ausgleichsmaßnahmen -

4.1 Befestigung von Flächen
Die öffentlichen Fußwege und Fußgängerflächen sowie die privaten Stellplätze und Grundstückszufahrten sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (wie z. B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasenpflasterstein oder wasserdurchlässige Betonsteine) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), oder eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über die belebte Bodenschicht ist vorzunehmen. Dabei ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen zu beteiligen.

4.2 Umgang mit Niederschlagswasser (MI 1)
Im Mischgebiet MI 1 ist anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen vorrangig als Brauchwasser zu nutzen. Ansonsten ist nicht verunreinigtes Niederschlagswasser nach der Maßgabe der Festsetzung 4.1 auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist ausgeschlossen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 51a LWG).

4.3 Ausgleichsmaßnahmen
Die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Blätter 2 und 3 dieses Bebauungsplanes - genannten Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger der betroffenen Flächen spätestens in der der Erteilung der Baugenehmigung bzw. Freistellung folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. (Städtebaulicher Vertrag)

5. Immissionsschutzflächen und -anlagen

5.1 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Die mit 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einer begrünten Lärmschutzmauer (Höhe: 2,0 bis 2,5 m) zu versehen. Die Lärmschutzmauer ist durch die Eigentümer der Garagen zu errichten und zu pflegen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

6. Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Dachbegrünung von Tiefgaragen
Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm kulturfähigem Substrat zu überdecken und zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.2 Dachbegrünung von Nebenanlagen und Garagen
Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Fläche von mehr als 15 qm sind extensiv zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.3 Pflanzbindung (Bäume) für Verkehrsflächen
In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten großkronige Laubbäume - mind. im zeichnerisch dargestellten Umfang - zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Die genaue Lage der Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen bleibt der konkreten Entwurfsplanung der Verkehrsflächen überlassen.

B: Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

1.1 Fassaden
Fassadenoberflächen sind nur in hellem Putz, und überwiegend in rotem bis rotbraunen Verblendmauerwerk und/oder in Glas auszuführen. Für untergeordnete Bauteile, Dach- und Staffelgeschosse sowie für energiesparende Maßnahmen sind Ausnahmen möglich.

1.2 Dachform
Für Dächer von Gebäuden - mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen - ist als Dachform nur ein Satteldach zulässig. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.

1.3 Dachneigung
Für Dächer von Gebäuden - mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen - ist nur eine Dachneigung von 30° bis 55° zulässig.

1.4 Dacheindeckung
Geneigte Dachflächen (> 10°) sind nur mit unglasierten, rotfarbenen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen einzudecken. Ausnahmen hiervon sind für eine solarthermische Nutzung möglich.

1.5 Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachfenster
Dacheinschnitte sind zur 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 dabei 5,50 m Breite nicht überschreiten. Zur Marktstraße - sofern dorthin nicht giebelständig festgesetzt - ist mind. ein Zwerchgiebel je Gebäude auszuführen. Die max. Traufhöhe ist dabei auch für Zwerchgiebel verbindlich.

1.6 Einfriedungen
Private Grundstücksflächen im Mischgebiet MI 1, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten mit Hecken einzufrieden. Innerhalb der Hecken sind nur Drahtzäune zulässig (max. 1,40 m hoch).

IV. Nachrichtliche Übernahme

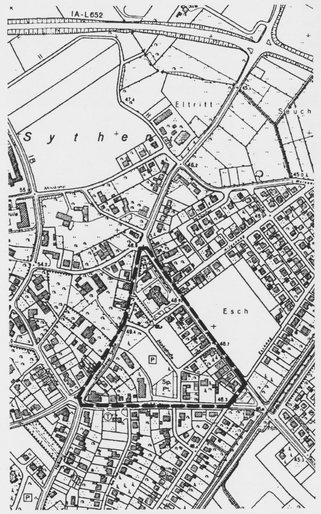
1. Wasserschutzgebiet
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Halterner Stausee". Die Verordnung mit Ver- und Geboten kann im Amt für Planung und Umwelt der Stadt Haltern eingesehen werden.

V. Hinweise

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

2. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster (Tel.: 02 51-21 05-252; Fax: 02 51-21 05-204) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

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 gefährdet anzusehen und sollten deshalb unbedingt rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung angemeldet werden. Die Durchführung aller sonstigen bodengreifenden Baumaßnahmen sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen und ggf. erforderliche Abbrucharbeiten erschütterungsarm durchgeführt werden.



nach § 8 bis 10 BauGB

STADT HALTERN

Diese Ausführung beinhaltet die Ergänzungen des Ratsbeschlusses vom 29.03.2001 (im Original rot markiert).

Amt für Planung und Umwelt
Amt 62
Haltern, den

gez. STOCK
(Stock)
Servicegruppenleiter Planung

gez. KISKI
(Kiski)
Techn. Beigeordneter

im Auftrag der Stadt Haltern aufgestellt durch

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Dortmund, den 25. Juni 2001