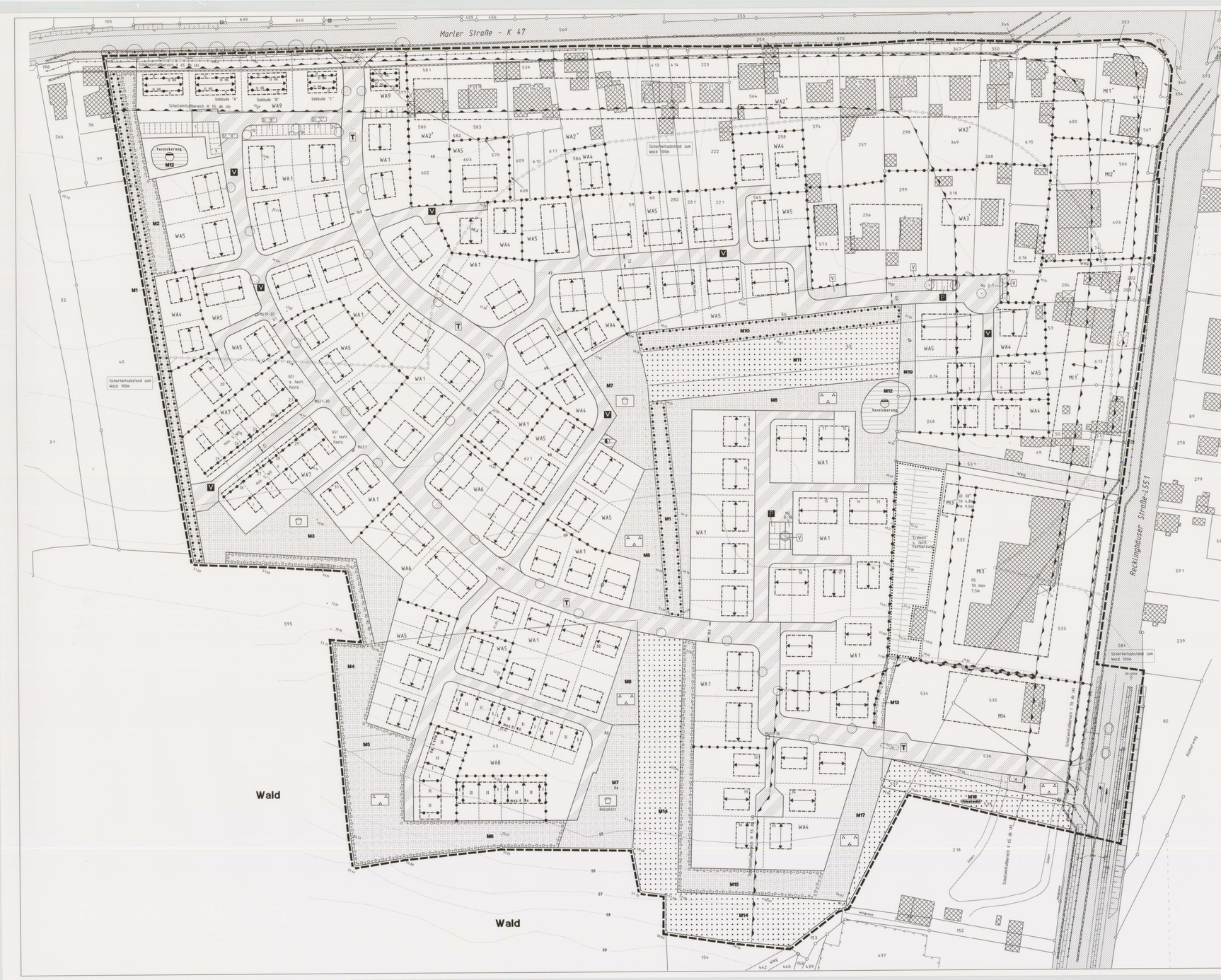


s. textl. Feste

Planzeichenerläuterungen

I Festsetzungen nach §9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB
§§5-11 der Baunutzungsverordnung BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO -s. textl. Festsetzungen-

M Mischgebiete §6 BauNVO -s. textl. Festsetzungen-

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

WA II Baugebiet; Zahl der Vollgeschosse

GRZ Grundflächenzahl; Bauweise

max. 2 WO max. Wohneinheiten pro Wohngebäude

30 - 35° Dachform; Dachneigung

Drempel 1.5m max. Drempelhöhe -s. textl. Festsetzungen-

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Bauweise, Baugrenzen
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

max 2 WO

1 WO je 200qm Grundstücksfläche

Baugrenze

-s. textl. Festsetzungen-

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche/Freifläche

-s. textl. Festsetzungen-

Flächen für Wald
§9 Abs. 1 Nr 18b BauGB

öffentliche Waldflächen

private Waldflächen

Grünflächen
§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

Spielplatz/Sportplatz/Bolzplatz

Parkanlage

-s. textl. Festsetzungen-

Verkehrsflächen
§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie nach gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Tempo -30- Bereich

verkehrsberuhigter Bereich

öffentliche Parkfläche

Verkehrsgrün

-s. textl. Festsetzungen-

Anschlußarm Wirtschaftsweg/Radweg

-s. textl. Festsetzungen-

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang

Trafostation

Flächen für Versorgungsanlagen
§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Trafostation

Wasserversorgung

Versorgung -s. textl. Festsetzungen-

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzgebot; Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -s. textl. Festsetzungen-

Pflanzgebot; Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Bewuchs -s. textl. Festsetzungen-

Anpflanzung von Bäumen -s. textl. Festsetzungen-

Erhaltung von Bäumen -s. textl. Festsetzungen-

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Sonstige Festsetzungen

Lärmschutz

Umgrenzung der Flächen bei denen Vorkehrungen gegen Immissionswerten (DIN) so treffen sind -s. textl. Festsetzungen-

60L mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Gelsenwasser AG

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

MMS Grünordnerische Maßnahmen -s. textl. Festsetzungen-

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

FD/PD Flachdach-/Pultdach

SD Satteldach - Abweichungen sind auf der oberen Hälfte des Gebäudedreiecks zulässig

40° Dachneigung - unterschiedliche Bauhöhe sowie Nebenanlagen und Garagen können in abweichender Dachform u. -neigung erreicht werden

Neigung Pultdach

Hauptfirstrichtung

III. Sonstige Darstellungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze, Baukörper, Wege, Fahrbahnbegrenzungen usw.

12.00 Bemaßung

W vorgeschlagener Standort Wertstoffcontainerstandort

vorgeschlagene Lautsprecheranlage

IV. Bestandsangaben/Nachrichtliche Übernahmen DIN 18702 (Auszug)

Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude Stall, Garage

Hausnummer

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Versorgungsleitung unterirdisch (Hauptwasserleitung)

Hilfenlinie

100m Schallschutzabstand zum Wald

II. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) § 1 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Mischgebiete (MI/MI*) nach § 6 BauNVO
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 zulässigen bzw. die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in Anwendung des § 1 Abs. 5 bzw. des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

3. Von Nichtzugaben nach Abs. 3 § 1 Abs 10 BauNVO baulliche Erweiterungen sowie Änderungen und Erneuerungen nur zulässig, wenn damit keine Verschlechterung der immissionsschutzen für die angrenzende Wohnbebauung verbunden ist.

4. Höhenlage, Sockel, Traufhöhe, Firsthöhe, Drempel
§ 1 Die Erdgeschoßfußbodenoberfläche der Neubauten darf nicht unterhalb der zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Sie darf jedoch bis zu 0,5 m über dieser Erschließungsstraße gemessen an der zugehörigen Erschließungsgrenze, liegen.
§ 2 Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße und der vorderen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.
§ 3 Die Firsthöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße und der vorderen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.
§ 4 Der Drempel ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante der Rohdecke und der vorderen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.

5. Bauweise
§ 1 Einzelhäuser, Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung mit max. 2 WO dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus-einheit ausgeführt werden-bei einem Doppelhaus können z.B. somit max. 4 WO erreicht werden.
§ 2 Bei Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung mit 1WO je 200qm je Grundstücksfläche darf max. eine Wohnung je errichtete 200qm Grundstücksfläche erstellt werden.
§ 3 Die geschlossene Bauweise -o- darf nur die Gebäude ohne zwingende Grenzbebauung eine Länge von 50m überschreiten.
§ 4.5 In der geschlossenen Bauweise -g- darf die jeweils dort festgesetzte Zahl der Wohnungen nicht überschritten werden.

6. Baugrenzen
§ 1 Eingeschossige Wintergärten, Vorbauten und überdachte Terrassen dürfen ausnahmsweise die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,5 m, jedoch nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge, nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 3,0 m zur Grenze zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden.
§ 2 Untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Loggien, Treppenhäuser und ähnliche Bauteile dürfen die festgesetzte Baugrenze überschreiten, sofern sie nach BauONW ordnungsrechtlich zulässig sind.
§ 3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
§ 4 Die Ausnahme gilt nicht für den festgesetzten Garagenblock.

7. Anlagen der Außenwerbung
Anlagen der Außenwerbung dürfen im Abstand bis zu 20 m entlang der Trasse Straßen der Bezirksregierung Straße L 551, gemessen von äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Errichtung dieser Anlagen in einem Abstand bis zu 40 m bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landschaftsverbandes Westfalen Lippe, Westfälisches Straßenbauamt Bochum - Postfach 10 10 26 in 44791 Bochum.

8. Öffentliche Grünflächen
Die vorhandenen, gepflanzten und insbesondere die geschützten öffentlichen Grünflächen dürfen nicht für Baumaßnahmenbedingungen, auch nicht vorübergehend in Anspruch genommen werden.

9. Gaststättengenehmigung der Stadt Haltern "Bossendorf Ecksteins Hof"
Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf eine Gaststättenerlaubnis nach § 86 BauO NW für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf eine Gaststättenerlaubnis nach § 11(a) - 1 BauGB
Die Satzung der Stadt Haltern zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 11(a) - 1 BauGB vom 15. Juli 1996, geändert am 29.5.1998, ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

11. Pflanzgebote
Für die Pflanzgebote der Pflanzfestsetzungen werden die, in als Anlage zur Begründung beigefügten Grünordnungsplan, aufgeführten Pflanzen empfohlen.

12. Altlasten
Altlasten sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

13. Bergbau
Der räumliche Bereich dieses Bebauungsplanes unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, in Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Abbesserungen und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.

V. Hinweise

1. Denkmalschutz
Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischen Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW meldepflichtig und bei der Stadt Haltern /Amtes Denkmalschutzbeauftragten, sowie dem Landschaftsverband Westfalen Lippe - Amt für Bodendenkmalpflege - 48159 Münster anzuzeigen.

2. Kampfmittel
Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes hat keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Kampfmitteln ergeben. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Kampfmittelräumdienst nicht selbst ausgeschrieben werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel auftreten, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Münster, Tel.-Nr.: 0251/411-2555, zu verständigen.

3. Boden
Das Bodengutachten "Bossendorf Ecksteins Hof" ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

4. Nachbarrecht
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes NW, über ausreichende Pflanzabstände als Grundabstandsgrenzen zu beachten.

5. Schallschutz
Die schalltechnische Beurteilung "Bossendorf Ecksteins Hof" ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

6. Sicherheitsabstand zum Wald
Bauliche Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb von Feuerstätten verbunden ist, dürfen nach § 46 Abs. 1 Nr. 2 des Landesforstgesetzes nur mit Genehmigung der Forstbehörde, der Bezirksregierung, errichtet werden. Dieses gilt nicht für Gebäude mit einem Abstand von mehr als 30 m zum Wald.

7. Anlagen der Außenwerbung
Anlagen der Außenwerbung dürfen im Abstand bis zu 20 m entlang der Trasse Straßen der Bezirksregierung Straße L 551, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Errichtung dieser Anlagen in einem Abstand bis zu 40 m bedarf der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landschaftsverbandes Westfalen Lippe, Westfälisches Straßenbauamt Bochum - Postfach 10 10 26 in 44791 Bochum.

8. Öffentliche Grünflächen
Die vorhandenen, gepflanzten und insbesondere die geschützten öffentlichen Grünflächen dürfen nicht für Baumaßnahmenbedingungen, auch nicht vorübergehend in Anspruch genommen werden.

9. Gaststättengenehmigung der Stadt Haltern "Bossendorf Ecksteins Hof"
Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf eine Gaststättenerlaubnis nach § 86 BauO NW

10. Satzung der Stadt Haltern zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 11(a) - 1 BauGB
Die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 11(a) - 1 BauGB vom 15. Juli 1996, geändert am 29.5.1998, ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

11. Pflanzgebote
Für die Pflanzgebote der Pflanzfestsetzungen werden die, in als Anlage zur Begründung beigefügten Grünordnungsplan, aufgeführten Pflanzen empfohlen.

12. Altlasten
Altlasten sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

13. Bergbau
Der räumliche Bereich dieses Bebauungsplanes unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, in Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Abbesserungen- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.

Rechtsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1994 (GV NW. S. 665) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.1994 (GV NW 1994 S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW 1997 S. 436), in der derzeit gültigen Fassung.

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

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

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB, in der derzeit 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 derzeit gültigen Fassung.

Bundesimmissionsschutzgesetz vom 12.07.1907 (BGBl. I. S. 689), in der derzeit gültigen Fassung.

Landschaftsgesetz (LG NW) vom 26.06.1980 (GV NW S. 734), in der derzeit gültigen Fassung.

wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der derzeit gültigen Fassung.

Aufstellungsverfahren

Die Übereinstimmung der Bestimmungen mit den Ergebnissen der Abwägung sowie der Inhalt der Begründung sind gebilligt.

Haltern, den 3.3.2000

Bürgermeister

Die Lage- und Höhenfestsetzungen sowie die städtebaulichen Planungsabsichten sind richtig dargestellt.

Haltern, den 22.08.2000

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2000 bis 04.12.2000 öffentlich ausgelegen.

Haltern, den 06.04.2000

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haltern hat am 14.05.1998 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern, den 11.04.2000

Bürgermeister

Für die Richtigkeit der anschließenden Darstellung des bestehenden Zustandes und der Planung, sowie für die Erschließung des Planbereichs.

Haltern, den 11.04.2000

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haltern hat den Bebauungsplan am 23.03.2000 nach § 10 Abs.1 BauGB einschließlich der am Verfahren aufgenommenen Änderungen/Ergänzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen.

Haltern, den 11.04.2000

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit seiner sogenannten Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Ort und Zeit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind am 27.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit Inkraft treten dieses Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.

Haltern, den 06.04.2000

Der Bürgermeister

I. A.

Amtsleiter

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Haltern Amt 62

Der Bürgermeister

Haltern, den 06.04.2000

I. A.

Amtsleiter

STADT HALTERN

1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 77

"Bossendorf Ecksteins Hof"

Maßstab 1:500

Übersicht 1:5000 Stand 21.03.2000



Amt für Planung und Umwelt

06.04.2000 Datum

Amtsleiter

Techn. Beigeordneter