IV Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Mischgebiete (MI, MI*) nach § 6 BauNVO

1.1 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.

1.2 In den Mischgebieten MI* sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO bauliche Erweiterungen sowie Änderungen und Erneuerungen nur zulässig, wenn damit keine Verschlechterung der Immissionssituation für die angrenzende Wohnbebauung verbunden ist.

1.3 Gemäß § 9 Abs.2 S.1 Nr.2 BauGB (bedingte Festsetzung) ist im Mischgebiet 5 (MI 5)
erst nach der Errichtung der Lärmschutzwand zwischen den Mischgebiete MI 5 und MI 4 die Wohnnutzungen zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude laut Planeintrag (max. 2 Wo) auf maximal 2 Wohnungen festgesetzt.

3. Höhenlage, Sockel, Traufhöhe, Firsthöhe, Drempel

3.1 Die Erdgeschoßfußbodenoberfläche der Neubauten darf nicht unterhalb der zugeordneten öffentlichen Erschließungsanlage, aber auch nicht höher als 0,5 m über dieser Erschließungsanlage, gemessen an der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie, liegen.

3.2 Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsanlage und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.

3.3 Die Firsthöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsanlage und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachfirst.

3.4 Der Drempel ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante der Rohdecke und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.

4. Baugrenze

Eingeschossige Wintergärten, Vorbauten und überdachte Terrassen dürfen ausnahmsweise die festgesetzte Baugrenze einmalig bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf einer maximalen Gesamtlänge von 5,0 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten, sofern die nach BauONW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Dabei ist die Grenzbebauung bei Doppelhäusern und Hausgruppenhäusern zulässig.

5.Garagen

Aneinander gebaute Garagen sollen in einheitlicher Bauflucht errichtet werden.

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

M 13 In Ergänzung der angrenzenden Fläche ist in diesem Bereich eine dichte Bepflanzung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation vorzusehen. Pflanzenauswahl und Pflanzabstände gemäß Anlage (s. Begründung).

7. Schallschutz

7.1 In den Bereichen der mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen Lärm auszustattenden Plangebäuden sind die Gebäudegrundrisse so anzuordnen, dass Aufenthalts- und Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausgerichtet sind. Fensteröffnungen mit Blickbeziehungen zur Recklinghäuser Straße sind mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 bzw. 1 der VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern - entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan auszustatten (s. Hinweis Nr. 5).

Schalleinflussbereich I
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Fenster von Aufenthaltsräumen, die der Straße zugewandt sind, die Anforderungen von Fenstern der Schallschutzklasse 4 erfüllen. Die Fenster sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Schalleinflussbereich II
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Fenster von Aufenthaltsräumen, die der Straße zugewandt sind, die Anforderungen von Fenstern der Schallschutzklasse 3 erfüllen. Die Fenster sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.
Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens ein Aufenthaltsraum und bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit ihren notwendigen Fenstern von der Hauptstraße abgewandt sein.

Schalleinflussbereich III (MI 5)
Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen wird empfohlen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum und bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Hauptstraße abgewandt sind.

Schalleinflussbereich IV
Bei Wohnungen mit bis zu zwei Schlafzimmern wird empfohlen, dass mindestens ein Schlafzimmer und bei Wohnungen mit mehr als zwei Schlafzimmern mindestens zwei Schlafzimmer mit den notwendigen Fenstern von der Hauptstraße abgewandt sind.

Der Festlegungen der Schallschutzklassen der Fenster liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Fensterfläche beträgt 50 % der Außenwandfläche
- Schalldämm-Maß der Außenwand beträgt 50 dB
- Korrekturwert für das Verhältnis Wandausßenfläche zu Raumgrundfläche (Tabelle 9 DIN 4109, Ausg. 89) beträgt 0 dB

Sollten konkrete Planungen erheblich von diesen Annahmen abweichen, muss die Schallschutzklasse der Fenster neu bestimmt werden. Dabei müssen den Schallein-flussbereichen folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zugeordnet werden:

Schalleinflussbereich I - Lärmpegelbereich V
Schalleinflussbereich II - Lärmpegelbereich IV
Schalleinflussbereich III - Lärmpegelbereich III

Für den Änderungsbereich gelten die gesonderten Festsetzungen für Wohnräume im Schalleinflussbereich III (MI 5)

7.2. Grundrissorientierung

7.2.1 Baufeld MI 5

Für die nach Osten ausgerichtet Gebäudeseite im östlichen Baufenster (zur Recklinghäuser Straße) gilt für schutzbedürftige Aufenthaltsräume DIN4109:2015.

7.2.2 Baufeld MI 4 und MI 5

- Zum Belüften notwendige Fenster von Wohnräumen sind an den Fassaden mit Beurteilungspegeln tags Lr,tags < 60 dB(A) zu situieren.
- Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts Lr,nachts < 50 dB(A) zu situieren.
- Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten: (s. Hinweise)

7.3. Schallschutzwand

7.3.1 Die Schallschutzwand ist mit einer Höhe von 6 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, und in einer Länge von 32 m zu errichten.

7.3.2 Die Schallschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw06 entsprechen, eine Schalldämmung von > 24 dB aufweisen und die der Wohnbebauung zugewandte Seite (MI 5) ist absorbierend gemäß der Gruppe A2, Tabelle 1: ZTV-Lsw06 auszuführen.

V Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Haltern am See und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/ 2105-252) unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 u. 16 DSchG)

2. Kampfmittel

Hinsichtlich des Plangebietes ist keine Kampfmittelgefährdung bekannt. Sollte trotzdem eine Überprüfung der beantragten Flächen gewünscht sein, obwohl der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg hierfür keinen Anlass sieht und auch die Stadt Haltern am See keine gegenteiligen Informationen beibringen kann, so hat der Grundstückseigentümer oder der Bedarfsträger alle Kosten zu tragen.

3. Boden

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

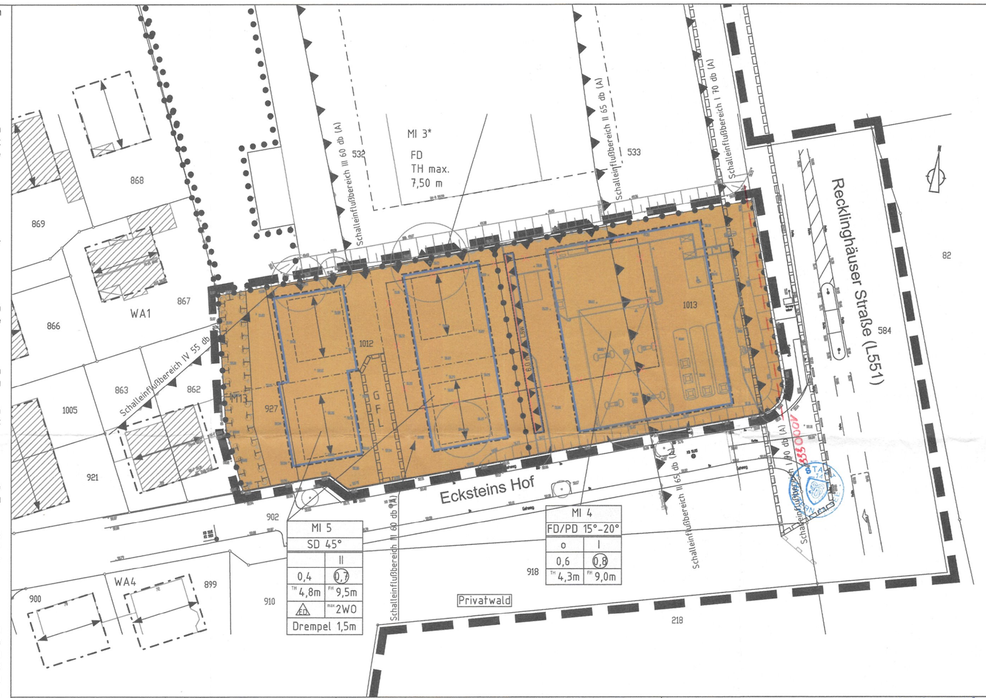
4. Nachbarrecht

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

5. Schallschutz

Die schalltechnische Beurteilung "Bossendorf Ecksteins Hof" AFI Floerke / Haltern am See vom 08.11.1999 und die schalltechnische Untersuchung - C. Hentschel Consult Ing.-GmbH/Freising vom12.07. 2016 ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.
Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten zur Festsetzung Pkt. 7.2.2
(Baufeld MI 4 MI 5)

- dass der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält,
  oder
- vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ein verglaster Vorbau (Prallscheiben, verglaste Loggien/ Laubengang, kalte Wintergärten, etc.) vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden,



1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplans wird bescheinigt.
(Stand: 13.09.2016)-ausgenommen Gebäudebestand-

Haltern am See, den 24.07.2017

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0373 Dipl.-Ing. J. Stangier

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

Haltern am See, den 10.07.2017
Der Bürgermeister

i.A. Stock
Tech.-Bereichsleiter

3. Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 29.09.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 13 BauGB aufzustellen.

Haltern am See, den 11.07.17

Klimpel
Bürgermeister

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

Haltern am See, den
Der Bürgermeister

i.A. Brachthäuser
~~Fachbereichsleiterin~~
Tech. Bezernentin

5. Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.11.2016 bis 02.12.2016 einschließlich zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
~~sowie ergänzt in der Zeit vom 30.01.2017~~ bis einschl. 28.02.2017

Haltern am See, den 10.04.17
Der Bürgermeister

i.A. Brachthäuser
~~Fachbereichsleiterin~~
Tech. Bezernentin

6. Dieser Bebauungsplan enthält die aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Haltern am See über Anregungen und Bedenken am 06.03.2017 vorgenommenen Änderungen.

Haltern am See, den 10.04.17
Der Bürgermeister

i.A. Brachthäuser
~~Fachbereichsleiterin~~
Tech. Bezernentin

7. Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 06.03.2017 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 11.07.17

Klimpel
Bürgermeister

8. Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung und der zusammen fassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gemäß § 10 BauGB am 13.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den 14.07.17
Der Bürgermeister

i.A. Brachthäuser
~~Fachbereichsleiterin~~
Tech. Bezernentin

Planzeichenerklärung

I Festsetzung des Bebauungsplans
nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
MI — Mischgebiet - s. textl. Festsetzung Nr. 1 -

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
MI 5 — Mischgebiet 5
max 2WO — Wohnungshöchstzahl - s. textl. Festsetzung Nr. 2 -
0,4 — GRZ Grundflächenzahl
0,7 — GFZ Geschoßflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse
max 4,8m — max. Traufhöhe - s. textl. Festsetzung Nr. 3.2 -
max 9,5m — max. Firsthöhe - s. textl. Festsetzung Nr. 3.3 -
Drempel 1,5m — max. Drempelhöhe - s. textl. Festsetzung Nr. 3.4 -

3. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze - s. textl. Festsetzung Nr. 4 -
Baulinie für Lärmschutz - s. textl. Festsetzung Nr. 7.3.1 -

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - s. textl. Fests. Nr. 6 -
Umgrenzung von Flächen für zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
M13 — Grünordnerische Maßnahmen - s. textl. Fests. Nr. 6 -

6. Sonstige Planzeichen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen - zugunsten der Gelsenwasser AG - zugunsten angrenzender Anwohner
lsw — Schallschutzwand - s. textl. Fests. Nr. 1.3 u. Nr. 7 und Hinweise Nr. 5 -
Lärmschutz Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Immissionseinwirkungen (Lärm) zu treffen sind - s. textl. Fests. Nr. 1.3 u. Nr. 7 und Hinweise Nr. 5 -
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

II Gestalterische Festsetzung
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW
FD — Flachdach
PD — Pultdach
SD — Satteldach
45° — Dachneigung
— Hauptfirstrichtung

III Nachrichtliche Darstellung und Bestandsangaben
vorh. Flurstücksgrenze
76 — vorh. Flurstücksnummer
vorh. Gebäude
107 — Hausnummer
Höhenpunkt
vorh. Baum
vorh. Leitungstrasse
Aufhebung der Baugrenze

Fortsetzung V Hinweise

oder falls die obigen Maßnahmen nicht umgesetzt werden können:

- der schutzbedürftige Aufenthaltsraum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet wird.

6. Öffentliche Grünflächen

Die vorhandenen, geplanten und insbesondere die geschützten öffentlichen Grünflächen dürfen nicht für Baustellenabwicklungen, auch nicht vorübergehend, in Anspruch genommen werden.

7. Bergbau

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterliegen bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

8. Immissionen durch militärischen Übungsplatz

Das Plangebiet liegt nahe dem militärischen Übungsplatz Haltern. Aufgrund dieser Lage ist mit Lärm- und Abgas- Immissionen durch den militärischen Übungsbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden aufgrund dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt. Weist bei der Durchführungen der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittel-beseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

DN 1000 Gelsenwasserleitung
Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des StEUA am 29. Juni 2017
Rates am 06. Juli 2017
Haltern am See 10. Juli 2017

Stadt Haltern am See

STADT HALTERN am See
BEBAUUNGSPLAN NR. 77
Entwurf zur 3. Änderung

M. 1 : 500

Stand: 26.08.2016

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 495)

Es gelten die Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung.

