IV. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 (3) Bau NVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

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

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

3. Höhenlage, Sockel, Traufhöhe, Firsthöhe, Drempel
3.1 Die Erdgeschossfußbodenoberfläche der Neubauten darf nicht unterhalb der zugeordneten öffentlichen Erschließungsanlag, aber auch nicht höher als 0,5 m über der 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 Außenhaut 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. Bauweise
Bei Einzelhaus-, 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 4 WO erreicht werden.
4.1 Bei Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung mit 1 WO je 200 qm je Grundstücksfläche darf max. eine Wohnung je erreichte 200 qm Grundstücksfläche erstellt werden.
4.2 In der abweichenden Bauweise -a- dürfen die Gebäude ohne zwingende Grenzbebauung eine Länge von 50,00 m überschreiten.
4.3 In der geschlossenen Bauweise -g- darf die jeweils dort festgesetzte Zahl der Wohnungen nicht überschritten werden.

5. Baugrenzen
5.1 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 BauNVO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Dabei ist Grenzbebauung bei Doppelhäusern und Hausgruppenhäusern zulässig. Die Ausnahme gilt nicht zu den festgesetzten Vorgartenflächen.
5.2 Die im zweiten Obergeschoss festgesetzte Baugrenze gilt ausschließlich für Staffelgeschosse.

6.Garagen/ Stellplätze
Die Neuerrichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist innerhalb der festgesetzten Vorgartenfläche nicht zulässig. Aneinander gebaute Garagen sollen in einheitlicher Bauflucht errichtet werden.

7. Gemeinschaftsstellplätze
Die Flächenteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind diesem gem. § 21 a (2) BauNVO hinzuzurechnen.

8. Vorgartenflächen
Der Vorgarten ist die Fläche des jeweiligen Baugrundstücks zwischen Baugrenze und zugeordneter Erschließungsstraße. Die festgesetzten Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

9. Verkehrsflächen
Mit MÜ zusätzlich gekennzeichnete Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, dienen als Aufstellplätze von Anliegermüllgefäßen nur am Abholtag in numerischer Zuordnung zu den betroffenen Grundstücken. Verkehrsgrünflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Sie sollten gleichzeitig der Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Straßenraum dienen.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M 3 Parkähnlich ausgestaltete Fläche mit Kinderspielbereich. Ausgestaltung der Freiflächen durch Wieseneinsaat. ergänzende Pflanzung einzelner zum Charakter der der Birkenreihe passender Sträucher.

M 7-9 Grünflächen mit verschiedenen Bereichen zum Kinderspiel und einer durchgängigen Wegeverbindung. Wege mit wassergebundener Decke. Die Spielplätze sind durch Rahmenpflanzungen mit geeigneter Pflanzenwahl zu fassen bzw. zu gliedern. Die anderen Grünflächen sind als Rasenflächen mit einer geeignten Saatgutmischung einzusäen. Wegbegleitend sind in lockerer Stellung einzelne Gehölzgruppen mit Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation anzulegen.

M 14 Der Forst in diesem Bereich ist nachhaltig zu sichern.

M 16 Die Platzflächen sind als Grünplätze mit geeigneter Pflanzenauswahl zu gestalten. Auf den Plätzen sollten sich u. a. die Pflanzen aus den Baumunterpflanzungen im Straßenbegleitgrün wiederfinden, um der gesamten Siedlung in Bezug auf die Pflanzenverwendung eine eigene Charakteristik zu verleihen.

M 17 Allgemeine Grünfläche mit Wegeverbindung. Der Weg ist mit einer wassergebunden Decke auszubauen. Es erfolgt flächig eine Raseneinheit mit einer geeigneten Rasensaatgutmischung. Die Fläche ist durch eine einzelne Gehölzpflanzungen zu gliedern. Die Pflanzen sollen der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen.

M 18 Der Forst in diesem Bereich ist nachhaltig zu sichern.

M 19 Allgemeine Grünfläche mit Wegeverbindung. Der Weg ist mit einer wassergebundenen Decke auszubauen. Es erfolgt flächig eine Raseninsaat mit einer geeigneten Rasensaatgutmischung.
Wegbegleitend, in Richtung der angrenzenden privaten Grünflächen, sind einzelne Gruppen mit Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation vorzusehen.

11. Flächen mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Das auf der Privatgrünfläche "Erdwall" festgesetzte Erhaltungsgebot gilt für den aufgeschütteten Wall selbst und den aufstehenden Baum-und Strauchbewuchs. Die v.g. Pflanzen dürfen weder beseitigt noch durch andere Maßnahmen im Kronen-, Stamm- und/oder Wurzelbereich beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die entsprechenden Vorschriften zum Schutz von Bäumen sind zu beachten. Abgängige Bäume sind zu ersetzten.

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

M 1 Die Birkenreihe ist in ihrem Bestand durch geeignete Pflegemaßnahmen zu sichern. In lückenhaften Bereichen, bzw. bei Ausfall einzelner Pflanzen, ist die Baumreihe zu ergänzen.

M 2 Fläche mit dem Gebot zur Pflanzung: Die Fläche ist mit einer dichten Pflanzung aus Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß Anlage zu begrenzen. Im Bereich zur Birkenreihe ist eine lichte Ausgestaltung mit einzelnen, den Charakter ergänzenden Pflanzen vorzusehen.

M 4 Fläche mit dem Gebot zur Pflanzung: hier ist mit Sorgfalt ein geeigneter Übergang zum Wald zu schaffen. Im Bereich der angrenzenden Kinderspielfläche durch eine dichtere Gehölzpflanzung, im Bereich zu den Gärten durch eine lockere Stellung von Einzelgehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation, gemäß Anlage und Einsaat einer entsprechenden Wiesenmischung.
Im Bereich M 5 ist überdies ein Weg mit wassergebundener Decke als Übergang zum Wald anzulegen.

M 6 Fläche mit dem Gebot zur Pflanzung: hier ist mit Sorgfalt ein geeigneter Übergang zum Wald zu schaffen, durch lockere Stellung von Einzelgehölzen/ Gehölzgruppen mit Pflanzen der potentiellen Vegetation, gemäß Anlage.

M 10 Fläche mit Erhaltungsgebot: Die Fläche der Biotopkatasterfläche Nr. 036 ist in ihrem Bestand zu sichern und gemäß der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des LOBF-Katasters zu behandeln.

M 11 Fläche mit Erhaltungsgebot: Der alte Baumbestand in diesem Bereich ist nachhaltig zu sichern. Eine forstliche Nutzung wird ausgeschlossen. Lediglich Maßnahmen zur natürlichen Waldentwicklung sind zulässig. Eine Ergänzung der Vegetation ist soweit notwendig vorzusehen.

M 13 In Ergänzung der angrenzenden Flächen ist in diesem Bereich eine dichte Pflanzung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation vorzusehen. Pflanzenauswahl und Pflanzabstände gemäß Anlage.

M 15 Im schmalen Bereich dieser Fläche ist durch eine Wieseneinsaat und eine sehr sorgfältige Verteilung einzelner Kleingehölze ein Übergang zum Wald zu erstellen. Im an die Straße angrenzenden Bereich ist eine dichte Pflanzstaffelung zu planen, um einer Pfadbildung in diesem Bereich vorzubeugen. Auf der anderen Teilfläche ist ebenfalls ein Übergang zum Wald auszubilden. Auch hier sind nur einige Einzelgehölze/ kleine Gehölzgruppen vorzusehen. Alle Pflanzen in diesem Bereich müssen der potentiellen natürlichen Vegetation, gemäß der Anlage, entsprechen.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG
13.1 Die gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen M 2, M 4-6 und M 15 dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet. 40% der festgesetzten Ausgleichsfläche einschl. der darauf auszuführenden Maßnahmen werden den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen, 60% den privaten Baumaßnahmen zugeordnet. Die Maßnahmen sind gemäß der Anlagen zur Satzung der Stadt Haltern zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB durchzuführen.

13.2 In den mit WA* und MI* bezeichneten Bereichen werden die nach § 34 BauGB bereits gegeben Baumöglichkeiten lediglich festgeschrieben bzw. geringfügig erweitert. Die entsprechenden Grundstücke sind von den textlichen Festsetzungen nach 13.1 ausgenommen.

14. Regelung des Wasserabflusses/ Versickerung
14.1 Gem. § 51 a LWG ist der Abfluss des Regenwassers von Dachflächen und Hofflächen durch oberflächennahe Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Die wasserrechtliche Erlaubnis bleibt davon unberührt. Sie ist weiterhin durch den Bauherren beim Oberkreisdirektor Recklinghausen - Untere Wasserbehörde - einzuholen, wenn die befestigte Fläche 300 qm übersteigt. Ansonsten haben die Bauherren ein Anzeigeverfahren bei der Gemeinde durchzuführen.
Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn aufgrund der geologischen Verhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist oder unzumutbare technische und finanzielle Aufwendungen erfordert (s. Hinweis Nr. 3). Für Fußwege und Stellplätze ist wasserdurchlässiges Material zu verwenden.

14.2 Quellen, Bachläufe sowie Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

15. Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser (Versickerung)
15.1 Innerhalb der Niederschlagsbeseitigungsflächen sind Regenwasserversickerungsbecken in der Form flach eingeschnittener, naturnah gestalteter Erdbecken herzustellen und mit Landschaftsrasen zu begrünen.

15.2 Die Flächen dienen der Versickerung des Oberflächenwassers von öffentlichen Plätzen. Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke kann dort nur ausnahmsweise nach der Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 14.1 dieses Bebauungsplanes versickert werden.

M 12 Grünfläche und Fläche für das Versickern von Niederschlagswasser. Je nach gewählter Versickerungsmethode ist eine Einzäunung der Fläche zur Gefahrenabwehr erforderlich. Der gesamte Bereich erhält eine geeignete Wieseneinsaat.

16. Schallschutz
In den Bereichen der mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen Lärm auszustattenden Plangebäude sind die Gebäudegrundrisse so anzuordnen, dass Aufenthalts- und Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten - also nicht zur nördlichen Richtung - K 47 - Marler Straße - ausgerichtet sind. Fensteröffnungen mit Blickbeziehungen zur Landstraße K 47 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, Schallschutz).

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
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.

Den 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 Wandaußenfläche 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 Schalleinflussbereichen folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zugeordnet werden:

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

V Hinweise
1. Denkmalschutz
Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW meldepflichtig und bei der Stadt Haltern am See der 'Untere Denkmalbehörde sowie dem Landschaftsverband Westfalen Lippe - Amt für Bodendenkmalpflege -, 48159 Münster (Tel. 0251/ 2105-252) anzuzeigen.

2. Kampfmittel
Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes hat keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Kampfmitteln ergeben. Dennoch sollte die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittel vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Münster, Tel.-Nr.: 0251/ 411-2505, 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 an Grundstücksgrenzen zu beachten.

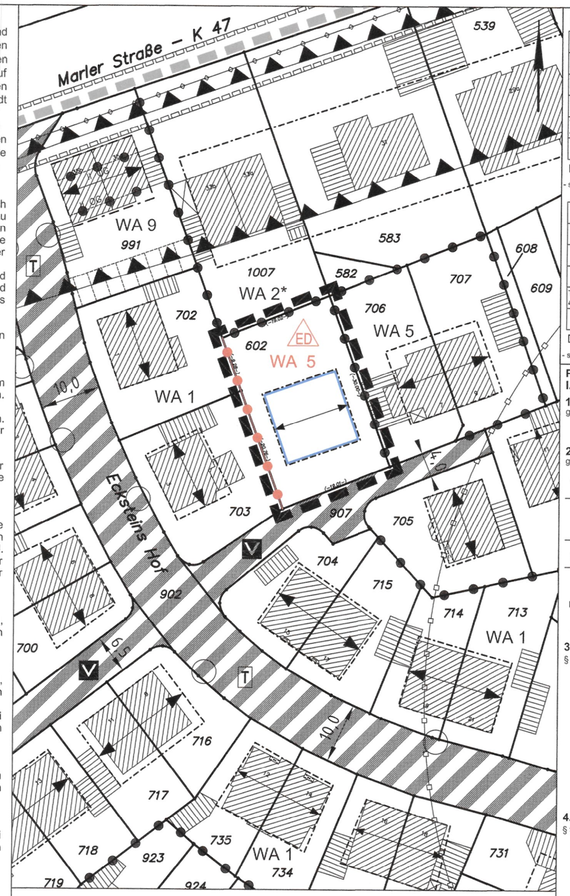
5. Schallschutz
Die schalltechnische Beurteilung "Bossendorf Ecksteins Hof" ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

6. Sicherheitsabstand zum Wald
Bauliche Anlagen, mit denen die Errichtung von Feuerstellen verbunden ist, dürfen nach § 46 Abs. 1 u. 2 des Landesforstgesetzes nur mit Genehmigung der Forstbehörde, Forstamt Recklinghausen, Westring 51, 45657 Recklinghausen errichtet werden (100-m-Abstandsbereich s. Eintrag im Bebauungsplan).
Die Pflicht der Bauherren zur Einholung von sonstigen (Bau-) Genehmigungen, Erlaubnissen oder Bewilligungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleibt davon unberührt bestehen.
Grünschnitt darf nicht in den Wald verbracht werden.

7. Anlagen zur Außenwerbung
Anlagen zur Außenwerbung dürfen im Abstand bis zu 20 m entlang der freien Strecke der Recklinghäuser 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 15 26 in 44715 Bochum.

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

9. Gestaltungssatzung der Stadt Haltern am See "Bossendorf Ecksteins Hof"
Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht eine Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NW.



10. Satzung der Stadt Haltern am See zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB
Die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB vom 15. Juli 1996, geändert am 29.05.1998, ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

11. Pflanzgebote
Für die Pflanzgebote der Textlichen Festsetzungen werden die, im als Anlage zur Begründung beigefügten Grünordnungsplan, aufgeführten Pflanzen empfohlen.

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

13. 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.

14. Gutachten -DIN
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, AgL, 11.03.2019
- DIN 18920 "Schutz von Pflanzenbestände"
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau"
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau"
sowie die in diesem Bebauungsplan benannten Gutachten, Normen und Richtlinien sind bei der Stadt Haltern am See während der Dienstzeiten einzusehen.

Planeinträge in roter Farbe gemäß Ratsbeschluss vom 12.03.2020.

Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des
StEUA am 27.02.2020
Rates am 12.03.2020
Haltern am See, 13.03.2020
Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Haltern am See, 20.10.2020
STADT HALTERN AM SEE
Der Bürgermeister
(Schweigmann)
Baudezernent

Nutzungsschablone

WA 1	
SD 38°	
	II
0,4	0,7
TH 4,80m	FH 9,50m
ED	max. 2 Wo
Drempel 1,50m	

- s. textl. Festsetzungen -

WA 2*	
SD 38°	
	II
0,4	0,6
TH 6,10m	FH 11,00m
ED	Drempel 0,50m
1 Wo je 200 qm Grundstücksfläche	

- s. textl. Festsetzungen -

WA 4	
SD 38°-45°	
	II
0,4	0,6
TH 4,30m	FH 9,00m
E	max. 2 Wo
Drempel 1,50m	

- s. textl. Festsetzungen -

WA 5	
SD 38°-45°	
	II
0,4	0,6
TH 4,30m	FH 9,00m
D	max. 2 Wo
Drempel 1,50m	

- s. textl. Festsetzungen -

WA 9	
SD 28°	
	II
0,4	0,6
TH 8,40m	FH 10,50m
E	

- s. textl. Festsetzungen -

Planzeichenerläuterung
I. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4, 6 BauNVO
WA Allgemeine Wohngebiete (siehe Textliche Festsetzungen 1.)

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

WA	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,6	GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
ED	TH/FH max.	Bauweise Wohnungshöchstzahl	max. Traufhöhe/ max. Firsthöhe
SD	35°	Dachform	Dachneigung

Drempel 1,5m max. Drempelhöhe
siehe textl. Festsetzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max. 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen
1 Wo je 200 qm Grundstücksfläche höchstzulässige Zahl der Wohnungen je qm Grundstücksfläche
Baugrenze
Baugrenze im II Obergeschoss

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Zweckbestimmung:
V Verkehrsberuhigter Bereich
T Tempo - 30 - Bereich

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen
Lärmschutz
Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Immissionseinwirkungen (Lärm) zu treffen sind (siehe Textliche Festsetzungen)
GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Gelsenwasser AG
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes

II. Gestaltungsfestsetzung nach § 86 (4) BauONW i. V. m. § 9 (4) BauGB
FD/ PD Flachdach/ Pultdach
40° Dachneigung - untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen und Garagen können in abweichender Dachform und -neigung erstellt werden
Neigung Pultdach
Hauptfirstrichtung

III. Sonstige Darstellungen
empfohlene Grundstücksgrenze, Baukörper, Wege, Fahrbahnteilungen usw.
12.00 Bemaßung
empfohlene Laubbaumpflanzung

IV. Bestandsangaben/ Nachrichtliche Übernahme DIN 18702 (Auszug)
Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Stall, Garage
12 Hausnummer
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
294 Flurstücksnummer
Versorgungsleitung unterirdisch (Hauptwasserleitung)
Höhenlinie
100m Sicherheitsabstand zum Wald

1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplans wird bescheinigt.
(Stand: 20.10.2020)
-ausgenommen Gebäudebestand-

Haltern am See, den 20.10.2020
Dipl.-Ing. M. Südding
i.A. Schweigmann
Baudezernent

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

Haltern am See, den 20.10.2020
Der Bürgermeister
i.A. Stapperfenne
Fachbereichsleiter

3. Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 11.10.2018 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern am See, den 20.10.2020
Der Bürgermeister
i.A. Schweigmann
Baudezernent

~~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. Dr.-Ing. Andrea Rüdiger~~
~~Baudezernentin~~

5. Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 3 (2) BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.07.19 bis 30.08.19 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 20.10.2020
Der Bürgermeister
i.A. Schweigmann
Baudezernent

6. Dieser Bebauungsplan enthält die aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Haltern am See über Anregungen und Bedenken am 12.03.20 vorgenommenen Änderungen.

Haltern am See, den 20.10.2020
Der Bürgermeister
i.A. Schweigmann
Baudezernent

7. Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 12.03.20 gemäß § 10 BauGB einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (4) BauO NRW als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den 20.10.2020
Der Bürgermeister
i.A. Schweigmann
Baudezernent

8. Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung ~~und der zusammenfassenden Erklärung~~ gem. § 10a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gemäß § 10 BauGB am 27.10.20 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den 29.10.2020
Der Bürgermeister
i.A. Schweigmann
Baudezernent

Stadt Haltern am See

STADT HALTERN am See
BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "Bossendorf Ecksteins Hof"
Entwurf zur 4. Änderung

M. 1 : 500

Stand: 14.01.2020

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I., S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I., S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I., S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I., S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I., S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW, S. 256), zuletzt geändert durch das Baurechtsmodernisierungsgesetz vom 21.07.2018 (GV. NRW, S. 411).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW, S. 966).

Es gelten die Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung.

