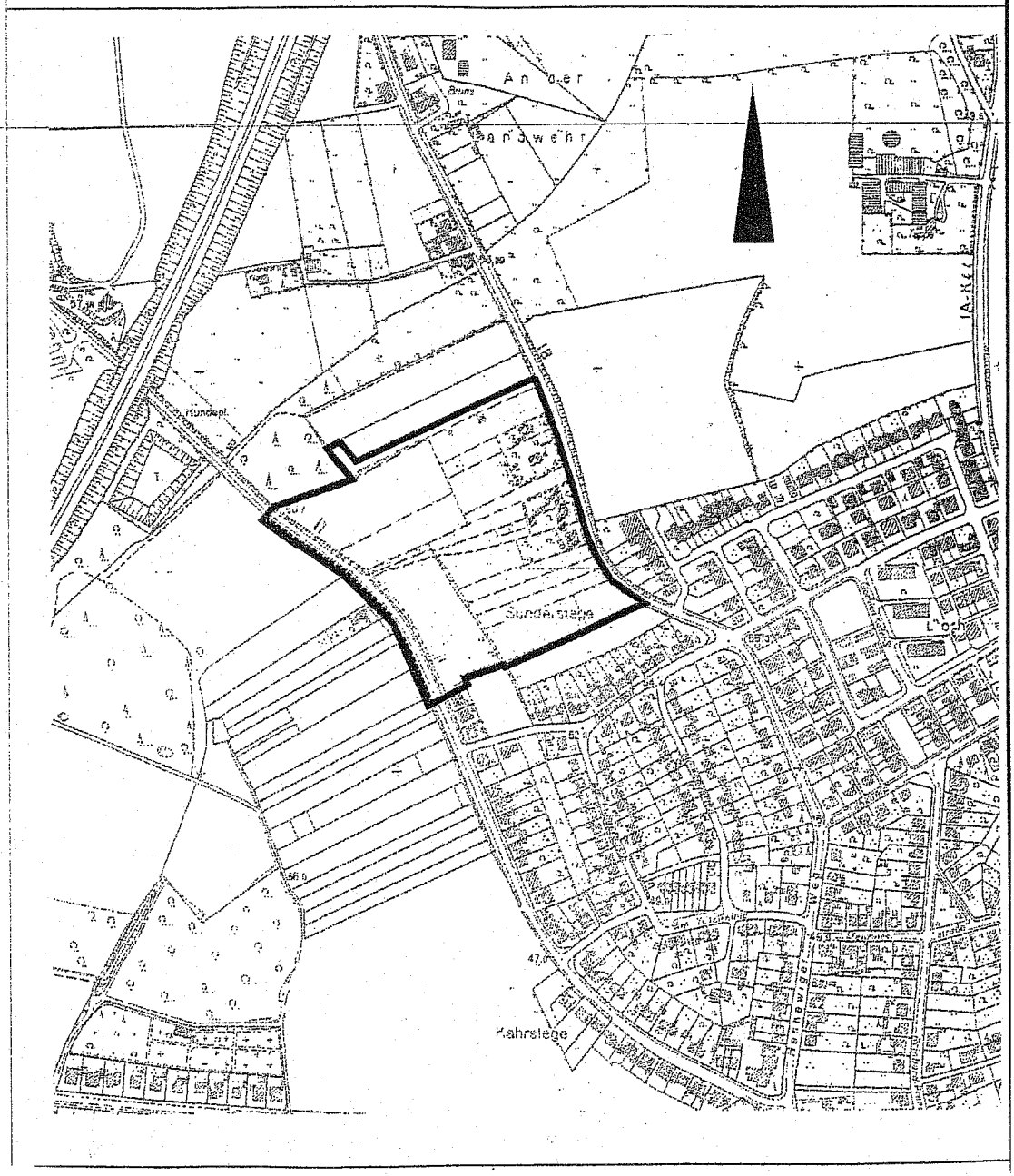
BEBAUUNGSPLAN NR. 81

"SUNDERNSTEGE"

ÜBERSICHT



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Nr. 1 der Anlage zur PlanzVO)

WA*	Allgemeines Wohngebiet	(* gegliedert -siehe textliche Festsetzungen)	§ 4 BauNVO und Nr. 1.1.3 der Anlage zur PlanzV 90)
1,2,3	Gebietsbezeichnung	(siehe Nutzungsschablone)	

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO und Nr. 2 der Anlage zur PlanzVO 90)

(0,8)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß		(Nr. 2.1 der Anlage zur PlanzV 90)
0,4	Grundflächenzahl		(Nr. 2.5 der Anlage zur PlanzV 90)
	Zahl der Vollgeschosse		(Nr. 2.7 der Anlage zur PlanzV 90)
II	als Höchstmass, z. B. zwei		
(I)	zwingend		
	Höhe der baulichen Anlagen		
TH 6,5m	Traufhöhe als Höchstmass, z.B. 6,5 m	(siehe textliche Festsetzungen)	(Nr. 2.8 der Anlage zur PlanzV 90)
FH 10,5m	Firsthöhe als Höchstmass, z.B. 10,5 m	(siehe textliche Festsetzungen)	
2 WO	höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude	(siehe textliche Festsetzungen)	
max. GR	höchstzulässige Grundfläche der Gebäude	(siehe textliche Festsetzungen)	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Nr. 3 der Anlage zur PlanzVO 90)

o	offene Bauweise	(Nr. 3.1 der Anlage zur PlanzV 90)
E	Einzelhäuser zulässig	(Nr. 3.1.4 der Anlage zur PlanzV 90)
D	Doppelhäuser zulässig	
— — · —	Baugrenze	

(Nr. 3.5 der Anlage zur PlanzV 90)

Verkehrsflächen (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 6 der Anlage zur PlanzV 90)

778

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(Nr. 6.2 der Anlage zur PlanzV 90)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(Nr. 6.1 der Anlage zur PlanzV 90)

Zweckbestimmung

T 30	Tempo 30 Zone	(Nr. 6.3 der Anlage zur PlanzV 90)
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	öffentliche Parkplätze	
F+R	Fuß- und Radweg	

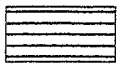
- · · - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen

Mü Aufstellplatz für Anliegermüllgefäße (siehe textliche Festsetzungen)

V Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Absatz 6 BauGB sowie Nr. 7 der Anlage zur PlanzV 90)



Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung



Elektrizität



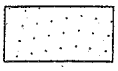
Versickerung



Wertstoffe

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 9 der Anlage zur PlanzV 90)



öffentliche Grünflächen

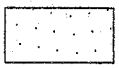
Zweckbestimmung



Spielplatz



Parkanlage



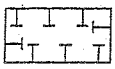
private Grünflächen

Zweckbestimmung

E1 E1 - Erhaltungsmaßnahme

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(siehe textliche Festsetzungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20) BauGB und Nr. 13.1 der Anlage zur PlanzV 90)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB und Nr. 13.2.2 der Anlage zur PlanzV 90)



Anpflanzung von Bäumen (vorgeschlagener Standort)
(siehe textliche Festsetzungen)

M 1 Grünordnerische Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

(Nr. 15 der PlanzV 90)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungs-träger zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Nr. 15.5der Anlage zur PlanzV 90)



Abgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärm zu treffen sind.
(siehe textliche Festsetzungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Nr. 15.6 der Anlage zur PlanzV 90)

LSZ A Lärmschutzzone A (Luftschalldämm-Maß min. 40 dB)

LSZ B Lärmschutzzone B (Luftschalldämm-Maß min. 35dB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB und Nr. 15.13 der Anlage zur PlanzV 90)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO und Nr. 15.14 der Anlage zur PlanzV 90)



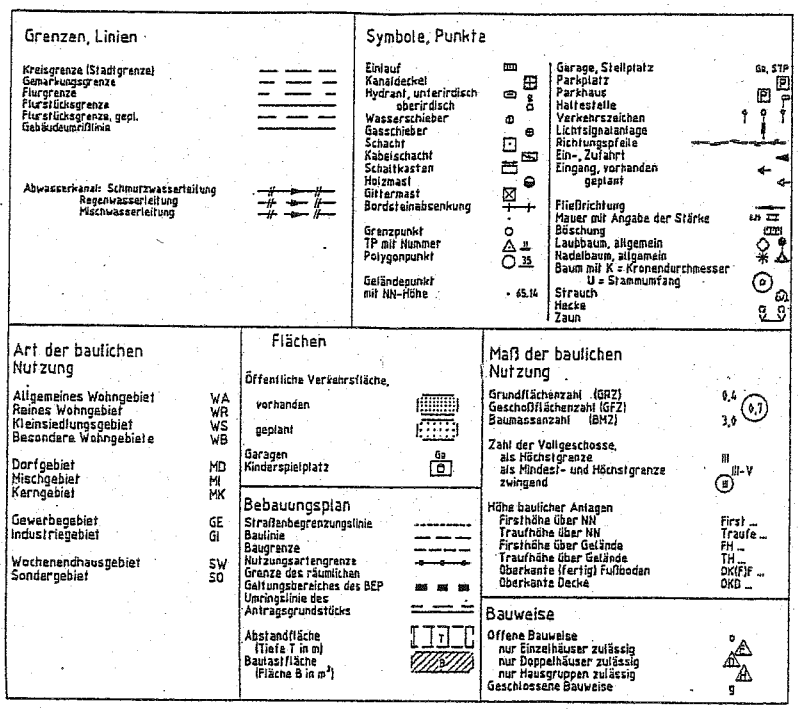
Fläche für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Nr. 15.9 der Anlage zur PlanzV 90)

Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

SD/WD	Dachform Hauptgebäude Satteldach / Walmdach
38 - 45°	Dachneigung für das Hauptgebäude Garagen FD oder SD/WD bis max. 30° PD bis max. 18°
←→	Hauptfirstrichtung (in Teilbereichen)

Zeichenerklärung (allgemein)



Kennzeichnung

1. Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hohe Mark". Rechtsinhaber dieses Feldes ist die Ruhrkohle AG in Essen. Ein Teil des Feldes, über dessen südöstlichen Teil sich das Plangebiet befindet, ist dem Bergwerk Auguste Victoria der Deutsche Steinkohle AG in Herne verpachtet.
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutsche Steinkohle Ab, 44620 Herne abzustimmen. Auf die Bestimmungen des § 110 Bundesberggesetz wird hingewiesen."

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
§§ 7 und 41 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW 1997 S. 458) in der derzeitig gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGB I 1. S. 2141), in der derzeitig gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl.1I S. 132), in der derzeitig gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (1990 - PlanzV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 1 S. 58), in der derzeitig gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
§ 86 der Bauordnung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), geändert am 9. Mai 2000 (GV.NRW S. 439, 445) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeitig gültigen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeitig gültigen Fassung.

Landschaftsgesetz (LG NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW. S. 568) in der derzeitig gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG)

Art und Maß der baulichen Nutzung

In den einzelnen Baufeldern gelten folgende Festsetzungen:

WA 1	
SD / WD 30° - 45°	
ED	max. II
0,4	(0,7)
TH 4,5 m	FH 8,5 m
max. GR E = 120 qm max. GR D = 90 qm	max. 2 WO

WA 2	
SD / WD 30° - 45°	
ED	max. II
0,4	(0,8)
TH 6,5 m	FH 10,5 m
max. GR E = 120 qm max. GR D = 90 qm	max. 2 WO

WA 3	
SD / WD 30° - 45°	
E D	max. II
0,4	(0,8)
max. GR E = 150 qm max. GR D = 100 qm	max. 3 WO

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Stellplätze, Garagen und Carports

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Baugebieten Stellplätze, Carports und Garagen allgemein zulässig soweit sie in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen liegen.
~~Carports und Garagen dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.~~
~~Aneinander gebaute Garagen sind in einheitlicher Bauflucht zu errichten.~~
~~Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze, bei Einfamilienhäusern mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.~~
Carports und Garagen sind innerhalb der Vorgartenflächen nicht zulässig.

3.0 Nebenanlagen

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

4.0 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2 Höhenlage, Sockel

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) der Gebäude (Stellplätze, Garagen und Nebengebäude eingeschlossen) darf in den Gebieten WA 1 und WA 3 die Höhe der zugeordneten Erschließungsanlage (vgl. Hinweise Punkt 7) bis max. 0,5 m überschreiten. Bezugspunkte sind bei Einzelhäusern die Mitte der Baugrenze an der zugeordneten Erschließungsanlage, bei Doppelhäusern der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baugrenze an der zugeordneten Erschließungsanlage. Zusätzlich können innerhalb des Gebäudes höhenversetzte Ebenen zugelassen werden.
Im begründeten Einzelfall kann eine Ausnahme von der textlichen Festsetzung 4.2 wegen der besonderen topographischen Situation des Baugrundstücks zugelassen werden.

In dem Gebiet WA 2 darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) die Höhe der zugeordneten Erschließungsanlage bis max. 0,7 m überschreiten. Bezugspunkt ist die Mitte des jeweiligen Gebäude. Bei Doppelhäusern sind Abtreppungen bis zu 0,70 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

4.3 Gebäudehöhen

Die maximale Traufhöhe darf in den Gebieten WA 1 das Maß von 4,50 m, die maximale Firsthöhe das Maß von 8,50 m gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFF), nicht überschreiten.

Die maximale Traufhöhe darf in den Gebieten WA 2 das Maß von 6,50 m, die maximale Firsthöhe das Maß von 10,50 m gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFF), nicht überschreiten.
Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKFF) und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.

4.4 Höchstzulässige Grundfläche

In den Wohngebieten mit einer Grundflächenbeschränkung max. GR darf ein Gebäude (Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte) auf einem Baugrundstück jeweils höchstens die im Plan festgesetzte max. Grundfläche erreichen. Die Grundflächen der Garagen und Nebenanlagen werden dabei nicht mitgerechnet.

5.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Je Hauseinheit (Einzel- oder Doppelhaus) dürfen in den Gebieten WA 1 und WA 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen ausgeführt werden.
In dem Gebiet WA 3 sind je Hauseinhalt nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig.

6.0 Baugrenzen

Nicht unterkellerte eingeschossige Wintergärten, Vorbauten und überdachte Terrassen dürfen die festgesetzte Baugrenze einmalig bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf einer maximalen Gesamtlänge von 4,0 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten, sofern die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Eine Grenzbebauung bei Doppelhäusern ist zulässig.
Die vorstehende Regelung gilt nicht zu den Vorgartenbereichen.

Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind zulässig. Die überbaute Fläche außerhalb der Baugrenzen wird auf die GRZ bzw. GFZ angerechnet. Auf § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird verwiesen.

7.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren und die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen erforderliche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie erforderlicher Zufahrten – landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Zufahrten, Stellplätze und Zuwege auf den Neubaugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.

8.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Nebenanlagen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

9.0 Verkehrsflächen

Mit Mü (z.B. 1-5) zusätzlich gekennzeichnete Verkehrsflächen dienen ausschließlich als Aufstellplätze von Anliegermüllgefäßen in numerischer Zuordnung zu den betroffenen Grundstücken (vgl. auch Hinweise Punkt 8).

10.0 Grünordnung

Die Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt nach der Maßgabe des Grünordnungsplanes „Sundernstege".

10.1 Erhaltungsmaßnahmen E 1 - Gehölzbestandene Böschung im Zentrum des Plangebietes

In der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Geländestufe sowie die aufstehende Bepflanzung zu erhalten. Die Gehölze sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu sichern und bei Ausfall einzelner Pflanzen zu ergänzen.

10.2 Erhaltungsmaßnahmen E 2 - Farnbestandene Böschung ir Norden des Plangebietes

In der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für di Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist di vorhandene Topographie sowie die aufstehende Bepflanzung zu erhalter

10.3 Maßnahme M 1 - Baumpflanzungen im Straßenraum
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 40 hochstämmige, großkronige Laubbäume (mindestens in der Qualität 3 x v.m.B., Stammumfang 12-14 cm) nach der Maßgabe des Grünordnungsplanes anzupflanzen.
Die in den öffentlichen Verkehrsflächen auszuweisenden öffentlichen Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.

10.4 Maßnahme M 2 - Spielbereiche
Die Fußwege innerhalb der Spielbereiche sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.
Auf den ausgewiesenen Spielbereichen sind mindestens 20 % der Fläche mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen als Einzelgehölze, Gehölzgruppen oder Gehölzstreifen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft und werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet.
Die Bestandsgebäude entlang des Hennewiger Weges sind von dieser Regelung ausgenommen.

Maßnahmefläche M 3 - Obstwiese
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Obstwiese" sind mindestens 42 Obstbäume mit einem Mindestabstand von 6 m zwischen den Bäumen anzulegen.
Die Bäume (mindestens in der Qualität Hochstamm Stammumfang 12-14 cm) müssen mit Dreibock gepflanzt, und bis in den Wurzelbereich vor Verbiss geschützt werden.
Die Anwuchs- und Aufbaupflege ist gem. den Empfehlungen des Grünordnungsplanes durchzuführen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Offene Gebüschflur" ist eine extensiv gepflegte Wiese durch Aussaat von Landschaftsrasen anzulegen.
Je 100 m² Fläche ist ein heimisches, standortgerechtes Gehölz (mindestens in der Qualität 2 x v. 125-150 cm hoch) als Solitärgehölz oder in Gruppen zu pflanzen.
Die Anwuchs- und Aufbaupflege ist gem. den Empfehlungen des Grünordnungsplanes durchzuführen.

Externe Maßnahme
Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten 40 Bäumen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind noch 26 großkronige Bäume (mind. in der Qualität 3 x v.m.B., Stammumfang 12-14 cm) innerhalb oder außerhalb des Gebietes (vorzugsweise entlang des Hennewiger Weges und der Sundernstraße) nach Maßgabe des Grünordnungsplanes innerhalb der öffentlichen Flächen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.0 Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser (Versickerung)

Maßnahmefläche M 5
Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Versickerungsfläche sind Regenwasserversickerungsbecken in der Form flach eingeschnittener, naturnah gestalteter Erdbecken herzustellen.
Auf der Versickerungsfläche ist eine extensive Wiese mit Saatgut für Feuchtlagen anzulegen. Die Fläche ist max. 2 x jährlich zu mähen (1. Mahd Mitte Juni – Mitte Juli; 2. Mahd frühestens Mitte September). Die Mahd ist abzufahren.
Je nach gewählter Versickerungsmethode ist eine Einzäunung der Fläche zur Gefahrenabwehr erforderlich.

Die Versickerungsanlage dient der Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Flächen sowie der privaten Baugrundstücke.
Aufgrund der geologischen und topographischen Verhältnisse ist der südöstliche Bereich des Plangebietes in die vorhandene Mischwasserkanalisation zu entwässern (vgl. Hinweis Nr. 4).

13.0 Vorgartenflächen
Die Vorgartenflächen sind die Bereiche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche (vordere Baugrenze) und der zugeordneten Erschließungsstraße, ausgenommen der notwendigen Zufahrten und Zugänge.
Dabei beträgt deren max. Breite 3,0 m ab zugeordneter Erschließungsstraße.

14.0 Schallschutz
Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzzone) werden nachstehende Festsetzungen getroffen:

14.1 Lärmschutzzone LSZ - A
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, ein bewertetes Luftschalldämm-Maß R'w,res nach DIN 4109 ohne Berücksichtigung der Korrektur für das Verhältnis Wandaußenfläche zu Raumgrundfläche nach Tabelle 9, DIN 4109 Ausg. 89 von 40 dB aufweisen. Die Fenster von Schlafzimmern sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

14.2 Lärmschutzzone LSZ - B
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, ein bewertetes Luftschalldämm-Maß R'w,res nach DIN 4109 ohne Berücksichtigung der Korrektur für das Verhältnis Wandaußenfläche zu Raumgrundfläche nach Tabelle 9, DIN 4109 Ausg. 89 von 35 dB aufweisen. Die Fenster von Schlafzimmern sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

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 – Untere Denkmalbehörde – 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. Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen 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. 0251 / 411-2505 zu verständigen.

3. Versickerungsfähigkeit des Bodens
Die Versickerungsuntersuchung für das B-Plangebiet Nr. 81 „Sundernstege" ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

4. Altlasten
Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt und werden dort auch nicht vermutet.

5. Grünflächen
Die geplanten Grünflächen dürfen nicht für Baustellenabwicklungen, auch nicht vorübergehend, in Anspruch genommen werden.

6. Höhenlage der Gebäude
Die jeweilige Höhenlage der Gebäude bezogen auf die jeweilige Straßenausbauhöhe ist beim Tiefbauamt der Stadt Haltern am See vor Baubeginn schriftlich zu erfragen

7. Stellplätze
Es wird den Bauherren in dem Baugebiet empfohlen je Wohnung 1,5 Stellplätze und bei Einfamilienhäusern 2 Stellplätze im eigenen Interesse anzulegen, um Verkehrsprobleme zu vermeiden

8. Müllabfuhr
Die Hausmülleimer dürfen bei nicht direkt durch Müllfahrzeuge anfahrbaren Stichstraßen nur am Müllabfuhrtag und nur an den im Bebauungsplan mit M gekennzeichneten Standorten an den Straßenrand gestellt werden.

9. Waldgefährdung durch Feuer
Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand ist außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgeräts sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot erteilen (§ 47 Landesforstgesetz NRW).

10. Schallschutz
Die schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 81 „Sundernstege" ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

An den Fassaden der Gebäude im Plangebiet ist ein ausreichender passiver Schallschutz festgesetzt. In den Gebäuden in der Lärmschutzzone I sollte mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sollten mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der, der A 43 abgewandten (süd- und südöstlichen) Gebäudeseite ausgerichtet sein.

11. Gestaltungssatzung der Stadt Haltern am See „Sundernstege"
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW.

12. Nachbarrecht
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtgesetzes NRW, insbesondere über ausreichende Pflanzabstände an Grundstücksgrenzen zu beachten.

13. Pflanzenlisten
Für die Bepflanzungsmaßnahmen gem. den getroffenen textlichen Festsetzungen werden die, im als Anlage zur Begründung beigefügten Grünordnungsplan, aufgeführten Pflanzen empfohlen.