

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

TH max. 4,5 m — Höchstgrenze der Traufe über der Straßenoberkante (als Beispiel)
GH max. 9,5 m — Maximale Gebäudehöhe über der Straßenoberkante (als Beispiel)
GH min. 7,5 m — Gebäudemindesthöhe (als Beispiel)

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche (Fahrbahnaufteilung und Straßenbaumstandorte sind nachrichtlich eingetragen)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Fuß- und Radweg

Verkehrsbegleitgrün

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

6. Öffentliche, private Grünflächen

Grünflächen (öffentlich / privat siehe Planeinschrieb)

Parkanlage

Spielplatz

M 4 — Private Grünfläche "Hochstaudenflur"

7. Bindungen für Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (absorbierende Schallschutzwand sowie festgesetzte Mindesthöhe)

A - E — Räumliche Zuordnung der passiven Schallschutzmaßnahmen

Firstrichtung und Richtung der Traufe bei Pultdächern (roter Pfeil)

Bezugspunktlage für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche
Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Firsthöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.

Gemessen wird im rechten Winkel zum der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

Anschüttungshorizont zukünftiges Gelände in Meter über Normalhöhennull

T 1 — Regelung der Zulässigkeit einer Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (vgl. Ziff. 14 der textlichen Festsetzung)

9. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Grenze Bodendenkmal 'Römisches Gräberfeld' gemäß DSchG (zeichnerisch von Grundstücksgrenzen abgesetzt)

Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

10. Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
GRZ | Gebäudehöhe maximal / Traufhöhe maximal
Gebäudehöhe minimal
Dachform, Anzahl der Vollgeschosse

11. Zeichnerische Darstellung (keine Festsetzung)

Empfohlener Standort für Müllbehälter innerhalb der Verkehrsfläche

3-m Abstandslinie zwischen der geplanten Bebauung und der archäologischen Restfläche / Private Grünfläche "Hochstaudenflur"

12. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung des Landes i. V. m. NW § 9 Abs. 4 BauGB

SD — Satteldach
ZD — Zeltdach
PD — Pultdach
max. 45° — Dachneigung als Beispiel

13. Bestandsdarstellungen

227 — Flurstücke, Flurstücksnummern
Böschungen
Flurgrenze
46,23 — Höhen Bestand als Beispiel
Gebäude Bestand
Baum Bestand

Es gelten die Rechtsgrundlagen in der zur Zeit aktuellen Fassung

---

1. Geometrische Eindeutigkeit

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt. (Stand: 10/2007)
- ausgenommen Gebäudebestand -

Haltern am See, den 6.2.2013

Mittdorp & Paßmann ÖbVI

2. Erstellung des Planentwurfs

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

Haltern am See, den 13.12.2012
i. A.
(Arnold)
pp ajs

3. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 07.06.2006 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Haltern am See, den 18.02.2013
Der Bürgermeister
~~I.V.~~
(Klimpel)
Bürgermeister

4. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat durch öffentliche Darlegung und Anhörung in der Zeit vom 08.11.2006 bis einschließlich 08.12.2006 stattgefunden.

Haltern am See, den 07.02.2013
Der Bürgermeister
I. V.
(Kiski)
Technischer Beigeordneter

5. Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.08.2011 bis einschließlich 23.09.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 07.02.2013
Der Bürgermeister
I. V.
(Kiski)
Technischer Beigeordneter

6. Erneute öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.09.2012 bis einschließlich 29.10.2012 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 18.09.2013
Der Bürgermeister
~~I.A.~~
(Klimpel)
Bürgermeister
(Stock)
Stadtrechtsdirektor

7. Änderung des Planentwurfs

Dieser Bebauungsplan enthält die aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Haltern am See über Anregungen am 15.12.2012 vorgenommenen Änderungen.

Haltern am See, den 18.02.2013
Der Bürgermeister
~~I.A.~~
(Klimpel)
Bürgermeister
(Stock)
Stadtrechtsdirektor

8. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 15.12.2012 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den
Der Bürgermeister
(Klimpel)
Bürgermeister

9. Ortsübliche Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Einsichtnahme sind nach § 10 Abs. 3 BauGB am 19.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den 20.02.2013
Der Bürgermeister
~~I.A.~~
(Klimpel)
Bürgermeister
(Stock)
Stadtrechtsdirektor

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung NRW (GO NRW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 2 (WA 1 - 2) folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 2 (WA 1 – 2) sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets 1 (WA 1) ist das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch eingeschossige untergeordnete Bauteile (Wintergärten, Balkone, Kellerrestrzräume) einmalig in einer Tiefe von 3,0 m und in einer Breite von maximal 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, sofern die nach BauO NRW erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.

3.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlage darf, ausgehend von der jeweiligen Gebäudemitte und gemessen im rechten Winkel, ein Maß von 0,5 m über dem zugewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn) nicht überschreiten.

3.2 Die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen darf, ausgehend von der jeweiligen Mitte der baulichen Anlage und gemessen im rechten Winkel, ein Maß von 0,5 m über dem zugewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn) nicht überschreiten.

3.3 Die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe sowie die Gebäudemindesthöhe sind dem Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3.4 Bezugsgrundlage für die Bemessung der Gebäude- und Traufhöhen ist die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

4.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

5.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Folgende Mindestgrößen für Baugrundstücke sind einzuhalten:
- 270 qm für Doppelhausgrundstücke
- 400 qm für Einzelhausgrundstücke

6.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie innerhalb der speziell festgesetzten Flächen (GA, CA, ST) zulässig.

6.2 Innerhalb der Vorgärten sind Garagen und Carports unzulässig. Der Vorgarten ist definiert als der Bereich zwischen der zugeordneten Verkehrsfläche (Haupterschließung) und der dieser Verkehrsfläche zugewandten Fassade.

6.3 Im Plangebiet sind die gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen untergeordneten Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. auch Ziff. 9.2). Je Baugrundstück ist zusätzlich außerhalb der überbaubaren Flächen ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von max. 12 qm zulässig.

7.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Stellplätze, private Zufahrten und Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. a.) auszuführen.

7.2 Bis auf die notwendige Erschließung der Grundstücke (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Hauseingang) ist die Befestigung der Vorgärten unzulässig. Der befestigte Anteil der Vorgartenfläche darf max. 50 % der gesamten Vorgartenfläche betragen.

8.0 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Inanspruchnahme der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen zum Zwecke der Baustellenabwicklung ist unzulässig.

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.1 Südlich der Planstraße B ist zwischen der in der Planzeichnung eingetragenen "3-m Abstandslinie' und der südlich angrenzenden privaten Grünfläche "Hochstaudenflur" ein Bodenauftrag von 1,0 m gegenüber der heutigen Oberkante des Geländes erforderlich (Anschüttungsfläche). Die in der Planzeichnung eingetragenen Mindesthöhen des zukünftigen Geländes (Anschüttungshorizont) sind zwingend einzuhalten.

9.2 Innerhalb der Anschüttungsfläche zwischen der '3-m Abstandslinie' und der privaten Grünfläche 'Hochstaudenflur' sind lediglich Nebenanlagen nach § 65 BauO NRW zulässig, deren Fundament eine Tiefe von maximal 20 cm unterhalb des Anschüttungshorizonts nicht überschreitet. Mit tieferen Gründungsarbeiten verbundene Nebenanlagen (z. B. Brunnen, Schwimmbäder u. a.) sind hier unzulässig.

10.0 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die Pflanzung von mindestens 10 Straßenbäumen zu begrünen. Zu verwenden sind Bäume der Sorte 'Quercus robur' mit mindestens der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen und einem Stammumfang von 14 - 16 cm. Das Pflanzbeet muss eine Mindestgröße von 2,5 x 6,0 m aufweisen.

10.2 Auf den privaten Grundstücksflächen nördlich der Planstraße B sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Zu pflanzen sind die Sorten 'Carpinus betulus', 'Prunus avium' oder 'Acer campestre' mit mindestens der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm oder Obstbäume gemäß der Pflanzliste.

10.3 Die privaten Gärten innerhalb der Anschüttungsfläche zwischen der '3-m Abstandslinie' und der privaten Grünfläche 'Hochstaudenflur' sind zu begrünen (Rasen oder Wiese). Die Pflanzung von Sträuchern ist zulässig. Unzulässig ist hier die Pflanzung von Bäumen. Hiervon ausgenommen sind Einzelpflanzungen der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume.

10.4 Auf den mit M 4 gekennzeichneten Flächen ist eine ca. 15.800 m² große extensive Wiese (Hochstaudenflur) zu entwickeln. Ein Pflegeschnitt bzw. die Mahd der Fläche darf maximal 1 x jährlich erfolgen.

10.5 Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung (M 5) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Höhe der Substratschicht muss hierbei mind. 7 cm betragen.

10.6 Auf drei Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe des Ausgleichsflächenvertrages vom 27.03.2012 zu realisieren (vgl. Anlage zur Begründung):

- Fläche 'Zum Büning' in Haltern am See - Umwandlung einer ca. 0,25 ha großen intensiv genutzten Grünlandfläche in eine extensiv genutzte Streuobstwiese
- Fläche 'Am Galgenberg' in Haltern am See - Umwandlung einer ca. 0,2 ha großen intensiv genutzten Ackerfläche in eine extensiv genutzte Streuobstwiese
- Fläche 'Wenge I' in Dorsten - Umwandlung von ca. 0,55 ha Ackerflächen in extensiv genutztes Feuchtgrünland mit Blänken und Gehölzen

11.0 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

11.1 Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig in der Nähe des ursprünglichen Standortes nachzupflanzen.

Hinweis: Als gleichwertiger Ersatz gilt das Anpflanzen eines Baumes derselben Art mit einem Mindeststamfang von 20 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden. Die Ersatzpflanzung ist im Falle des Nichtanwachsens zu wiederholen. Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden. (§ 213 BauGB). Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung beantragt, so sind im Lageplan, die auf dem Grundstück vorhandenen und solche geschützten Bäume, die mit ihrem Wurzel- und Kronenbereich in das Baugrundstück hineinreichen, mit ihrem Standort und dem Kronendurchmesser unter Angabe der Gattung und des Stammumfangs zeichnerisch darzustellen.

11.2 Bei Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich der per Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) durchzuführen. Die Schutzmaßnahmen sind vor dem Beginn der Baumaßnahmen mit der Stadt Haltern am See abzustimmen.

12.0 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen sowie die externen Maßnahmen dienen dem Ausgleich des durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet, 30 % der festgesetzten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf auszuführenden Maßnahmen wird den öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen, 70 % den privaten Baumaßnahmen zugeordnet.

13.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Die die mit den Buchstaben A - F gekennzeichneten Außenfassaden von Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen) und Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R'W nach DIN 4109, Ausgabe 1989 aufweisen. Die in der Tabelle aufgeführten Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mit einer schallgedämmten Zusatzbelüftung versehen werden.

Baufeld	Fassade	Wohnnutzung	Büronutzung	schallgedämmte Lüftungseinrichtung erforderlich
		Schalldämm-Maß (dB)	Schalldämm-Maß (dB)	Schalldämm-Maß (dB)
A	Nord	40	35	ja
A	West, Ost	35	30	ja
A	Süd	30	30	ja
B	Nord	35	30	ja
B	West, Ost, Süd	30	30	ja
C	Nord, West	35	30	ja
C	Ost, Süd	30	30	ja
D	Nord, West, Ost, Süd	30	30	ja
E	Nord, West, Ost	30	30	ja
E	Süd	30	30	--

Wird der Nachweis erbracht, dass die entsprechenden Innenpegel auf eine andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs auch unterschritten werden. Im Freistellungsverfahren gem. § 67 BauO NRW ist dieser Nachweis zwingend der Baugenehmigungsbehörde einzureichen.

13.2 Die Schallschutzwand entlang der Weseler Straße muss schallabsorbierend ausgeführt werden.

14.0 Regelung der Zulässigkeit einer Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

14.1 Auf der mit **T 1** gekennzeichneten Fläche ist eine Wohnnutzung erst nach dem Abschluss der vollständigen, fachgerechten archäologischen Untersuchungen durch den Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen, zulässig. Erst nach dem Vorliegen der schriftlichen Freigabe durch den Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) als zuständige Fachbehörde sowie der Herrichtung der Anschüttungsfläche kann mit den Bauarbeiten begonnen werden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauBG i. V. m. § 86 BauO NW)

1. Fassadengestaltung

1.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind oberhalb des Sockels grundsätzlich in (Verblend-) Mauerwerk zu erstellen. Putz- und Holzfassaden sind ganz oder teilweise zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

1.2 Aneinandergrenzende Fassaden sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

2. Dachgestaltung

2.1 Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf der Versatz zwischen den Pultdächern eine Höhe von 2,0 m nicht überschreitet.

2.2 Aneinandergrenzende Dachflächen sind mit gleicher Neigung und gleicher Farbe der Dacheindeckung auszuführen. Als Dacheindeckmaterial bei geneigten Dächern sind nur rote, braune oder schwarze Dachpfannen zulässig. Gründächer sind ebenfalls zulässig.

2.3 Dachaufbauten (z. B. Gauben und Dacheinschnitte) dürfen insgesamt eine Breite von max. der Hälfte der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelaufbauten sind bis zu einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig. Die Dachhaut / der First der Dachaufbauten muss - vertikal gemessen - mindestens 1 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

2.4 Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von einem Drittel der zugehörigen Traufslänge zulässig. Der First muss - vertikal gemessen - mindestens 1 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen. Zwerchgiebel oder Gauben bei Doppelhäusern sind mit einem Mindestabstand von 1,25 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.

3. Garagen, Carports- und Stellplätze

An das Wohnhaus angebaute Garagen und/oder Carports müssen in der Flucht der Wohnhäuser an der straßenzugewandten Seite abschließen oder hinter dieser zurückspringen. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt bei Garagen 5 m und bei Carports mindestens 3 m. Aneinander gebaute Garagen und/oder Carports müssen in einheitlicher Bauflucht zur zugeordneten Erschließung ausgeführt werden.

4. Einfriedungen

Zur Einfriedung der privaten Grundstücke an öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ist die Pflanzung von Schnitthecken mit einer Mindestbreite von 0,50 m und einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen ist eine maximale Wuchshöhe der Schnitthecken von 1,8 m zulässig.

In Ergänzung der Heckenpflanzungen sind Zäune zulässig, sofern sie auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden und eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Andere Formen der Einfriedung sind ausgeschlossen.

III. Pflanzliste Obstbäume

Zu verwenden sind folgende Sorten in der Qualität, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 12 cm. Die Pflanzung anderer Sorten bedarf der Zustimmung der zuständigen Behörde.

Äpfel
- Schöner von Boskoop'
- Dülmener Rosenapfel'
- Klarapfel'
- Goldparmäne'

Birne
- Clapps Liebling'
- Gellerts Butterbirne'
- Köstliche von Charneu'

Pflaume / Zwetschen
- Hauszwetsche'
- Ontariopflaume'

Kirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche'
- Schneiders Späte Knorpelkirsche'
- Morellenfeuer'

IV. Hinweise

1. **Denkmalschutz**
Historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert sind gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW meldepflichtig und der Stadt Haltern am See - Untere Denkmalbehörde - sowie dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe -Amt für Bodendenkmalpflege- 48159 Münster anzuzeigen.

2. **Kampfmittel**
Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Verdacht auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. **Kostenerstattungssatzung der Stadt Haltern am See**
Auf die Satzung zur Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge nach den §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Juli 1996, geändert am 29.05.1998, wird hingewiesen.

4. **Müllabfuhr**
Bei nicht durch Müllfahrzeuge anfahrbaren Straßen sind die Müllbehälter nur am Müllabfuhrtag und nur im Bereich der im Bebauungsplan mit M gekennzeichneten Standorte an den Rand der öffentlichen Verkehrsfläche zu stellen.

5. **Anbauabstand bei Doppelhaushälften**
Bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte ist auf dem ggf. noch unbebauten Nachbargrundstück eine Anbauabstand einzutragen.

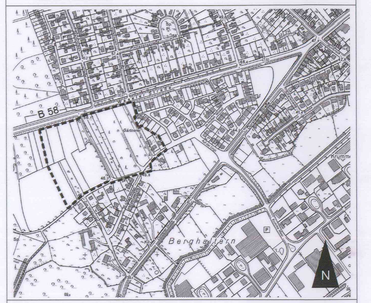
6. **Stellplatznachweis**
Die Bauherren müssen in ausreichendem Umfang Stellplätze (mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit) nachweisen, um Probleme mit dem ruhenden Verkehr im Plangebiet zu vermeiden.

7. **Hinweise für die Bauausführung**
Die Anlage von Drainagen zur Entwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß Entwässerungssatzung (§ 7 Abs. 2 Nr. k) der Stadt Haltern am See i. d. F. v. 14.12.2005 unzulässig. Die Satzung kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Haltern am See eingesehen werden.

8. **Einschränkung der zugrunde liegenden Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und Erlasse) sowie DIN-Vorschriften können bei der Stadt Haltern am See, Verwaltungsgebäude Muttergottesstiege 1, FB 64 - Bereich 62 - Planung, eingesehen werden.

V. Kennzeichnung

1. **Bergbau**
Der räumliche Bereich dieses Bebauungsplans unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ ff. 110 BbergG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, abzustimmen.



Stadt Haltern am See
Planungs- und Umweltamt

Bebauungsplan Nr. 82 "Berghaltern - Im Grünen Winkel"

Maßstab: 1 : 1.000

0 m 10 m 20 m 30 m

Stand: 13.11.2012

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Haltern am See, 17.12.2012
STADT HALTERN AM SEE
Der Bürgermeister
i. A.
(Stock)
Bereichsleiter

Haltern am See, den
Der Bürgermeister
i. A.
(Stock)
Bereichsleiter

Dieser Plan wer Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des StEA am 29.11.2012

Rates am 13.12.2012

Haltern am See, 17.12.2012

(Stock)
Bereichsleiter

Haltern am See, den 14.02.2013
~~I.A.~~
(Klimpel)
Bürgermeister
(Stock)
Stadtrechtsdirektor