A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 4 BauNVO)

Zulässige Nutzungen
In allen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, sofern es sich nicht um Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO handelt.

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):
Die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gesamthöhen ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen und der Tabelle H gemäß Plankarte:
- Die zulässige Traufhöhe bei Satteldächern ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Hinweis: Bei Dachbegrünung inkl. Begrünung).
- Als oberer Abschluss gilt bei Satteldächern die Oberkante First (= zulässige Firsthöhe).
- Als oberer Abschluss gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses (= zulässige Gesamthöhe).

a) Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

b) Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann bei Hauptgebäuden mit Flachdächern die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,2 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung B.1.4).

c) Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die festgesetzten maximalen Traufhöhen (gemäß Plankarte) für Zwerchgiebel/-häuser etc. auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge um maximal 2,5 m überschritten werden.

d) Bei abweichenden Grundstückszuschnitten ist als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ein Interpolation der jeweils angrenzenden festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (Trauf-, First-, Gesamt- und OKFF-Höhe) gemäß Plankarte zulässig.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche:
Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf in den Teilflächen WA3 bei Reihenmittelhausgrundstücken durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung der Baugrenzen in allen Teilflächen des WA (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Ausschließlich Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze um bis zu 4 m Tiefe überschreiten. Dabei darf eine maximale Breite von 6 m je Gebäude nicht überschritten werden. Der erforderliche Grenzabstand laut BauO NRW ist ebenfalls einzuhalten.

3.2 Einschränkung nach § 23 Abs. 5 BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO:
a) Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 0,5 m Abstand von den Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

c) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschossig zulässig.

d) Ebenerdige Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Teilflächen WA3 und WA4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (= durch Baugrenzen festgesetzte Flächen) und auf den festgesetzten Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen zulässig. Garagen sind in den Teilflächen WA3 und WA4 unzulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für das WA1, WA2 und WA3 auf maximal 2 Wohnungen festgesetzt (max. 2 WO).
Im WA4 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 8 Wohnungen festgesetzt (max. 8 WO).

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

5.1 Maßnahme: Park-/Rückhaltebereich

Entwicklungsziele: Anlage einer Parkfläche mit naturnahen Landschaftselementen und Bereitstellung von Retentionsraum als Überflutungsschutz

Maßnahmen:
a) **Flächige Gehölzpflanzungen in Gruppen im Sohlbereich und in den Böschungen (mind. 1.500 m²)** aus standortheimischen Straucharten gemäß Pflanzliste C.5.1. Mindestpflanzqualität/Pflanzdichte: Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm in einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m. Die Sträucher sind freiwachsend bis auf gelegentliche Pflegeeingriffe außerhalb der Vogelbrutzeit zu belassen.

b) **Entwicklung von artenreichen Säumen/Grünland (mind. 1.000 m²)** durch Einsaat von Regiosaatgut des Ursprungsgebietes UG2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland" (Zusammensetzung: 70% Gräser und mind. 30% Kräuter – z. B. Regio-Frischwiese – Grundmischung). Die Wiesenfläche ist extensiv mit zwei Mahdgängen nach dem 15.06. zu pflegen.

c) **Pflanzung von mindestens 5 standortheimischen Laubbäumen** gemäß Pflanzliste C.5.2. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm.

d) **Pflanzung einer einreihigen Schnitthecke** entlang der oberen Böschungskante außerhalb der befestigten Flächen aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste C.5.3. Mindestpflanzqualität/Pflanzdichte: Pflanzen ohne Ballen, Höhe 100 – 125 cm und mind. 3 Pflanzen je lfd. Meter. Zulässig sind Kombinationen mit Zaunanlagen, erforderliche Anlagen für die Wasserwirtschaft und betriebliche Zufahrten, Anbindungen für Fußgänger sowie Radfahrer.

e) Die Fläche und die Maßnahmen sind fachgerecht, ohne den Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

Grundlage: Umweltbericht mit Eingriffsregelung, Seeling + Kappert GbR, Februar 2025 und ergänzt am 05.05.2025

Hinweis: Für das Plangebiet wurde ein straßenbautechnischer Fachbeitrag (Stand 30.05.2025), ein Fachbeitrag Wasserwirtschaft (Stand 30.05.2025) und ein Fachbeitrag 2D-Überflutungsbetrachtung (Stand 30.05.2025) erstellt. Diese sind Grundlage der Höhenermittlung (Stadt Haltern am See und IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB) und werden beim Fachbereich 61 Planen und Wirtschaftsförderung der Stadt Haltern am See zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Extensive Dachbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
a) **Auf den Hauptbaukörpern sind geneigte Dachflächen ab 15°** auf mindestens 30 % der Bruttodachfläche (gesamte Dachfläche die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstandes, ohne Dachrinne) extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Aufbaudicke muss mindestens 8 cm betragen.

Von der **Vorschrift ausgenommen** sind Dachflächen, auf denen mindestens 30 % der Bruttodachfläche Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik und Solarthermie) in Anlehnung an die Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Abs. 1a der BauO NRW installiert sind. Sofern eine Ausnahmeregelung gemäß Solaranlagen-Verordnung besteht, ist stattdessen eine extensive Dachbegrünung in o. g. Größenordnung vorzusehen.

b) **Auf den Hauptbaukörpern sind Flachdächer bis einschließlich 5°** flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Aufbaudicke muss mindestens 8 cm betragen.

Von der **Vorschrift ausgenommen** sind die zu dem obersten Geschoss gehörenden begehbaren Dachterrassen (exkl. Dachflächen auf dem obersten Geschoss), Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

c) **Dächer von Garagen und Carports** sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Aufbaudicke muss mindestens 8 cm betragen.

Von der **Vorschrift ausgenommen** sind Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

d) Die jeweilige Bepflanzung mit einer **standortgerechten Vegetation** ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise:

Die Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist jeweils zulässig.

Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat und den konstruktiven Aufbau abzustimmen (s. Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018). Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

6.2 Pflanzgebot im Bereich der durch Schraffur festgesetzten Randzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Die Flächen innerhalb der festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind je Baugrundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Außer für Zuwegungen und Zufahrten sind die Materialien Schotter, Kies und Splitt innerhalb der festgesetzten Randzonen nicht zulässig. In der Vegetationsfläche ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

6.3 Pflanzung einer einreihigen Schnitthecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Entlang der im Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnitthecke mit einer Höhe von mind. 80 cm über Oberkante des Geländes aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen. Mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, Mindestpflanzqualität: Verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm (*Hinweis: Geeignete Arten siehe Pflanzliste unter Hinweis C.5.3).*

6.4 Pflanzung Hausbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
In den Teilflächen WA1 bis WA3 ist mindestens ein standortgerechter Obstbaum/Laubbaum 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 – 14 cm oder Solitär, 3 x verpflanzt mit Ballen Höhe 200 – 250 cm) je abgeschlossene 250 m² Baugrundstück anzupflanzen. Die fachgerechte Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Bebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Bodenverbessernde Maßnahmen zur Steigerung der Vitalität der Privatbäume werden empfohlen (*Hinweis: Geeignete Arten siehe Pflanzliste unter Hinweis C.5.4).*

6.5 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
In den Teilflächen WA3 und WA4 ist für jeweils angefangene 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 – 18 cm) in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzanlagen vorzunehmen, die Bäume sind mit einem Stamm-/Anfahrschutz zu versehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. (*Hinweis: Geeignete Arten siehe Pflanzliste unter Hinweis C.5.5).*

6.6 Anpflanzung von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens sieben standortgerechte Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 – 20 cm) in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. (*Hinweis: Geeignete Arten siehe Pflanzliste unter Hinweis C.5.5).*

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Passiver Schutz vor Verkehrslärm: Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen schutzwürdiger Gebäude

Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-IV festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche III und IV sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen.

Ausnahmen gemäß § 31(1) BauGB von dieser Festsetzung sind im Einzelfall mit entsprechenden Nachweis über geringere Maßnahmen durch einen Sachverständigen zulässig.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan Nr. 94 „Am Schafstall – Lavesum" der Stadt Haltern am See, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 02/2025.

7.2 Passiver Schutz vor Verkehrslärm: Schallschutz für Schafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R'w,ges zu berücksichtigen.

Ausnahmen gemäß § 31(1) BauGB von dieser Festsetzung sind im Einzelfall mit entsprechenden Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan Nr. 94 „Am Schafstall – Lavesum" der Stadt Haltern am See, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 02/2025.

7.3 Passiver Schutz vor Verkehrslärm: Schallschutz für Außenwohnbereiche

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind Terrassen, Balkone oder Loggias nur zulässig, wenn

- sie mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen geschützt sind
- oder per Wohnung zusätzliche Außenwohnbereiche in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggias außerhalb des gekennzeichneten Bereiches verfügbar sind.

Ausnahmen gemäß § 31(1) BauGB von dieser Festsetzung sind im Einzelfall mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines äquivalenten Dauerschallpegels < 62 dB(A) tags zulässig.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan Nr. 94 „Am Schafstall – Lavesum" der Stadt Haltern am See, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 02/2025.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A, V) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):
Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Haltern am See, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Bauliche Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Garagen und Carports

In allen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind die Dächer von Garagen und Carports mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern von 0-15° herzustellen.

1.2 Dachaufbauten auf geneigten Dächern

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Zwerchgiebel, Erker) und Dacheinschnitte (z. B. Loggien) darf je Gebäude maximal 50% der Breite der zugehörigen Außenwand betragen.

Dachaufbauten müssen einen Abstand untereinander und zur nächstliegenden seitlichen Außenwand des zugehörigen Gebäudes von mindestens 1,5 m einhalten.

Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und der Oberkante der Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

Dachaufbauten in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

1.3 Dachmaterialien

Die Verwendung von glänzenden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenrativen Energiegewinnung.

1.4 Solaranlagen in allen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes

Es gelten folgende Anforderungen:
- Flachdächer von Hauptbaukörpern und Garagen/Carports (§ 12 BauNVO) mit einer Neigung bis einschließlich 5°: Auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung A.2.1). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
- Geneigte Dachflächen (Steildächer) ab einer Neigung von mehr als 5°: Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.

1.5 Fassadengestaltung

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in ausschließlich folgende Materialien zugelassen:

1.5.1 In allen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes:
- Putz
- Ziegel/Klinker
- Holz
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)

1.5.2 Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig. *(Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen)*

1.5.3 Im gesamten Plangebiet sind Holzblockhäuser mit Rundholzstammfassaden („kanadisches Blockhaus") unzulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 BauO NRW)

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Laubhecken als Einfriedung von Vorgärten

Innerhalb der festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Laubhecken aus heimischen Gehölzen mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche, Gemeiner Liguster / Pflanzqualität: Mindestens 2-fach verpflanzt, 50 - 80 cm hoch).

2.1.2 Laubhecken als Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen

In allen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Einfriedungen nur Laubhecken aus heimischen Gehölzen mit einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche, Gemeiner Liguster / Pflanzqualität: Mindestens 2-fach verpflanzt, 50 - 80 cm hoch). In Kombination mit den in Satz 1 genannten Laubhecken sind transparente Einfriedungen (z. B. Holzlattenzäune, Stabgittterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig, sofern diese auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite hinter den Laubhecken errichtet werden.

2.1.3 Laubhecken als Einfriedung in der Teilfläche WA1 entlang der östlichen Plangebietsgrenze

Die gemäß textlicher Festsetzung A.6.3 festgesetzten einreihigen Schnitthecken sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. In Kombination mit den in Satz 1 genannten Schnitthecken sind transparente Einfriedungen (z. B. Holzlattenzäune, Stabgittterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Kettengeflechtdraht) mit einer Höhe von maximal 1,8 m nur zulässig, sofern diese auf der Gartenninnenseite hinter den Schnitthecken errichtet werden.

2.2 Stützelemente und Geländeauffüllungen und -abgrabungen

2.2.1 Einstufige Geländeauffüllungen und -abgrabungen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen und des öffentlichen Grabens / der öffentlichen Fläche für Regenwasserableitung und -versickerung

Stützelemente für Geländeauffüllungen und -abgrabungen (z. B. L-Steine, Winkelstützen) sind entlang der festgesetzten Verkehrsflächen und des öffentlichen Grabens / der öffentlichen Fläche für Regenwasserableitung und -versickerung auf der Seite der allgemeinen Wohngebiete bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Wenn zu den festgesetzten Verkehrsflächen und zu dem öffentlichen Graben / der öffentlichen Fläche für Regenwasserableitung und -versickerung ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten wird, sind ausnahmsweise Stützelemente bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Die aufragenden Stützelemente sind innerhalb des in Satz 2 genannten Abstandes mit einer Laubhecke aus standortgerechten Gehölzen mit einer Höhe von mindestens 0,5 m, mit Sträuchern oder Kletterpflanzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste unter Hinweis C.5.1) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

2.2.2 Mehrstufige Geländeauffüllungen und -abgrabungen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen und des öffentlichen Grabens / der öffentlichen Fläche für Regenwasserableitung und -versickerung

Bei mehrstufigen Geländeauffüllungen oder -abgrabungen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen und des öffentlichen Grabens / der öffentlichen Fläche für Regenwasserableitung und -versickerung auf der Seite der allgemeinen Wohngebiete sind die jeweiligen Stützelemente bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Die Abstände zwischen den jeweiligen Geländeauffüllungen oder -abgrabungen müssen mindestens 0,5 m betragen. Die aufragenden Stützelemente der jeweiligen Geländeauffüllungen oder -abgrabungen sind innerhalb des in Satz 2 genannten Abstandes mit einer Laubhecke aus standortgerechten Gehölzen mit einer Höhe von mindestens 0,5 m, mit Sträuchern oder Kletterpflanzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste unter Hinweis C.5.1) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

2.2.3 Geländeauffüllungen und -abgrabungen innerhalb der östlichen Teilfläche WA1 entlang der östlichen Plangebietsgrenze

Stützelemente für Geländeauffüllungen und -abgrabungen (z. B. L-Steine, Winkelstützen) sind entlang der östlichen Plangebietsgrenze auf der Seite der allgemeinen Wohngebiete bezogen auf die vorgeschlagenen Baugrundstücksgrenzen nur bis zu den in der Plankarte festgesetzten maximalen Höhen in Meter über NHN zulässig.

Bei abweichenden Grundstückszuschnitten ist eine Interpolation der jeweils angrenzenden festgesetzten maximalen Höhen gemäß Plankarte zulässig.

2.3 Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche, Gemeiner Liguster / Pflanzqualität: Mindestens 2-fach verpflanzt, 50 - 80 cm hoch).

2.4 Beschaffenheit von privaten Stellplatzflächen

Nicht überdachte private PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) gemäß DIN 1986-100 (Ausgabe Dezember 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

C. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Archäologische Bodenfunde

Da aus der Nähe archäologische Bodendenkmäler (Gräberfeld Heidenkirchhof) bekannt sind, ist im Vorfeld der Umsetzungsmaßnahem eine archäologische Sachverhaltsermittlung notwendig. In diesem Falle muss vor der Zerstörung eines möglichen Bodendenkmals die Bergung von Funden und die Dokumentation von Befunden sichergestellt sein und hierfür ausreichend Zeit eingeräumt werden. Daher sind erste Erdbewegungen mindestens vier Wochen vor Beginn der LWL Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Für die Dauer der Sachverhaltsermittlung ist den Mitarbeitern der LWL-Archäologie für Westfalen und ihren Helfern die Betretungsgenehmigung für das betroffene Maßnahmenareal zu erteilen (§26 DSchG NRW), zudem wird die Fläche kosten- und entschädigungsfrei zur Verfügung gestellt. Baurecht ist für die maschinelle Unterstützung (Bagger mit zahnloser Schaufel inkl. Bedienung, ggf. Abraumabtransport) der archäologischen Arbeiten sowie mobile Toilettenkabinen (ggfs. adäquater Ersatz nach Absprache) und Stromversorgung zu sorgen. Dem Vorhabenträger obliegt die Sicherung des Maßnahmenareals.

Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadtverwaltung Haltern am See als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§16 und 17 DSchG NRW).

Sollte die Voruntersuchung ergeben, dass sich archäologische Befunde im Boden erhalten haben, wird eine bauvorgreifende Ausgrabung durch eine archäologische Fachfirma notwendig. Die Kosten hierfür muss der Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren tragen (§ 27 DSchG NRW).

2. Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde Ordnungsamt der Stadt Haltern am See oder die Polizei zu verständigen.

3. Artenschutz

Baufeldräumung
Rodungs- und Rückschnittarbeiten wie auch die Baufeldräumung sind außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzfrist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Eingriffe in Gehölze außerhalb des genannten Zeitraums sind nur dann zulässig, wenn vorab in den Eingriffsbereichen eine Kontrolle auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis sind weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4. DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke

DIN – Vorschriften, sonstige technische Regelwerke und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Haltern am See, Fachbereich Planen und Wirtschaftsförderung, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

5. Pflanzlisten

5.1 Sträucher Park-/Rückhaltebereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina (artenrein, keine Zuchtform!)	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5.2 Bäume Park-/Rückhaltebereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

5.3 Schnitthecken (s. planungsrechtliche Festsetzung A.5.1 und A.6.3)

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

5.4 Hausbäume (s. planungsrechtliche Festsetzung A.6.4)

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn in Sorten
Amelanchier arborea „Robin Hill"	Felsenbirne „Robin Hill"
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche in Sorten
Cornus mas in Sorten	Kornelkirsche in Sorten
Fraxinus ornus in Sorten	Blumen-Esche in Sorten
Gleditsia triacanthos in dornenlosen Sorten	Gleditschie, dornenlose Sorten
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus sylvestris, Malus in Sorten	Holz- und Zierapfel in Sorten
Mespilus germanica	Mispel
Prunus in Sorten	Zierkirschen in Sorten
Sorbus aria, Sorbus intermedia in Sorten	Mehlbeere in Sorten
Ulmus hollandica in Sorten	Holländische Ulmen in Sorten
Obstbäume, verschiedene Obstbaumarten/-sorten	

5.5 Bäume Stellplatzanlagen (s. planungsrechtliche Festsetzung A.6.5) und Straßenbäume (s. planungsrechtliche Festsetzung A.6.6)

Acer campestre in Sorten	Feld-Ahorn in Sorten
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn in Sorten
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche in Sorten
Fraxinus ornus in Sorten	Blumen-Esche in Sorten
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere in Sorten
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde in Sorten
Ulmus 'Columella'/ hollandica in Sorten	Ulmus in Sorten

6. Vorbelastungen des Wohngebiets durch Geruchsimmissionen

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Geruchsimmissionsprognose gemäß TA Luft zum Bebauungsplan Nr. 94 „Am Schafstall – Lavesum" erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (siehe Normec uppenkamp GmbH: Immissionsschutz-Gutachten, Geruchsimmissionsprognose gemäß TA Luft zum Bebauungsplan Nr. 94 „Am Schafstall – Lavesum" in Haltern-Lavesum, Immissionsprognose Nr. I04034323, Dezember 2023). Für die Flächen des Plangebiets wurden hiernach im genehmigten Bestand Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 5 % und 12 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen überschreiten demnach teilweise den Immissionswert gemäß Nr. 3.1 Anhang 7 [TA Luft 2021) von 10 % für Wohngebiete. Auf die Vorbelastung der Wohnnutzungen durch die Geruchsimmissionen im Sinne der gegenseitigen Rücksicht