I Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Die in WA-Gebieten nach § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 der BauNVO aufgeführte Nutzung ist gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
Die in WA-Gebieten nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gem. 1 (6) BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
1.1 Bedingende Festsetzung nach § 9 (2) Nr. 2
Auf den rot eingefassten Flächen ist eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn die Tierhaltung auf dem Flurstück 61 aufgegeben wurde und der entsprechende Bauschein 500/ 76 vom 20.07.1976 zurückgenommen, widerrufen oder anderweitig aufgehoben wurde oder sich durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt hat.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen festgesetzt.

3. Höhenlage, Sockel, Traufhöhe, Firsthöhe, Drempel
3.1 Die Erdgeschoßfußbodenoberfläche (OKFF-EG) der Neubauten darf nicht unterhalb der zugeordneten Erschließungsanlage -private Zufahrt-, aber auch nicht höher als 0,5 m über dieser Erschließungsanlage, gemessen an der zugehörigen Zufahrtsbegrenzungslinie, liegen. Als Bezugshöhe (BZH) für die zugeordneten Erschließungsanlage -Private Zufahrt- wird die im Plan eingetragene nächstgelegene Ausgangsbezughöhe in der Straße "Zur Lehmkuhle" (KD 6605, 6606, 6607) mit einer Abweichung von bis zu 0,3 m bestimmt.
3.2 Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF-EG) und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.
3.3 Die Firsthöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF-EG) und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachfirst.
3.4 Der Drempel ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante der Rohdecke (OG) und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.

4. Garagen/ Carports (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
Bei der Errichtung von Garagen und Carports ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und baulicher Anlage ein Abstand von min. 0,50 m (seitlicher Abstand) und im Zufahrtsbereich bei Garagen und bei Carports von min. 3,00 m einzuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
5.1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (Pflanzgebot) ist eine 3-reihige, 3,0 m breite Hecken-/ Strauchpflanzung mit Arten aus der Pflanzenartenliste im Raster 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen.
(Umsetzung städtebaulicher Vertrag)
5.2 Externe Maßnahmen
Die externe Kompensation soll entlang der östlichen Gehölzkulisse (Radwegführung am „Breitenweg"), mit der Anpflanzung eines ca. 12,0 m breiten mehrreihigen Gehölzstreifens auf 2.000 m² erfolgen (Gemarkung Haltern Kirchspiel, Flur 28, Flurstücke Nr. 19, 61, 62, tlw.)
Die Kompensationsfläche wird für die Gehölz-/ Strauchpflanzung in voller Breite mit Arten aus der Pflanzenartenliste im Raster 1,0 m x 1,5 m bepflanzt.
(Umsetzung städtebaulicher Vertrag)

Pflanzenartenliste für Bäum- und Gehölzpflanzungen

Deutscher Name	Botanischer Name	Bodenverhältnisse
Gehölze für lineare u. flächige Pflanzungen als Strauch, mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 100		
Kornelkirsche	Cornus mas	s - t - f
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	t - f
Haselnuss	Corylus avellana	s - t - f
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna	t - f
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	t - f
Stechpalme, Hülse	Ilex aquifolium	s - t - f
Holzapfel	Malus sylvestris	s - t - f
Traubenkirsche	Prunus padus	s - t - f
Schlehe	Prunus spinosa	t - f
Faulbaum	Rhamnus frangula	s - f
Hundsrose	Rosa canina	s - t
Weinrose	Rosa rubiginosa	s - t
Brombeere / Himbeere	Rubus spec. (Wildarten)	s - t - f
Ohr-Weide	Salix aurita	s - f
Sal-Weide	Salix caprea	s - t - f
Grau-Weide	Salix cinerea	s - f
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	t - f
Roter Holunder	Sambucus racemosa	t - f
Gem. Schneeball	Viburnum opulus	t - f

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Im Bebauungsplangebiet Nr. 96 „Zur Lehmkuhle" sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die östlich gelegene Bahntrasse sowie der umliegenden Straßen (Hellweg -K31-, Zur Lehmkuhle) für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicher stellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht- Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Berechnungspegel gem. VDI- Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1.	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2.	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1.	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2.	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1.	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftl. Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

Planeintrag gemäß Ratsbeschluss vom 18.06.2020

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Vorgärten:
Die Vorgartenfläche ist definiert als der Bereich zwischen der überbaubaren Fläche (Baugrenze) und der zugeordneten Erschließungsanlage. Garagen und Carports sind innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig.
Zulässig sind notwendige Bewegungs- und Erschließungs-flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Eingangszuwegungen, Fahrrad- und Mülltonnenstandflächen). Dabei darf der befestigte Anteil max. 50% der Vorgartenfläche betragen. Die übrigen Flächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II Hinweise

1. Altlasten
Altlasten/-verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Eingriffen in den Boden Auffälligkeiten (Aussehen, Farbe, Geruch, Fremdmaterial) auftreten, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Artenschutz
Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden kann, solange der Teilbereich mit dem Stallgebäude, den im Zufahrtsbereich stockenden Eichen und dem angrenzenden Grünland (Flurstück Nr. 61) unverändert erhalten bleibt. Bei baulichen Veränderungen ist hierfür eine gesonderte Artenschutzprüfung der Stufe II im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

3. Wasserschutzgebietsverordnung
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Haltener Stausee. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 28. Juli 1988 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 31. März 1992 ist zu beachten.

4. Denkmalschutz
Das Plangebiet liegt im Bereich des römischen Bodendenkmals Haltern- Ostlager (vermutetes Bodendenkmal gem. § 2.5 DSchG NW). Mit dem Vorkommen paläontologischer Bodendenkmäler (Fossilien) ist ebenfalls zu rechnen.
Der Beginn sämtlicher Bodeneingriffe, Baumaßnahme ist der LWL-Archäologie für Westfalen Referat Provinzialrömische Archäologie mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf anzuzeigen. Zudem ist im Plangebiet (Bereich der Bodeneingriffe) eine vorbereitende Untersuchung durch Oberbodenabzug durchzuführen.
Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen und einer Freigabe durch die LWL-Archäologie für Westfalen begonnen werden.
Bodeneingriffe müssen grundsätzlich wegen des Vorhandenseins einer angrenzenden Bombardierungsfläche vor Beginn der Arbeiten über das Ordnungsamt, mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abgestimmt werden.

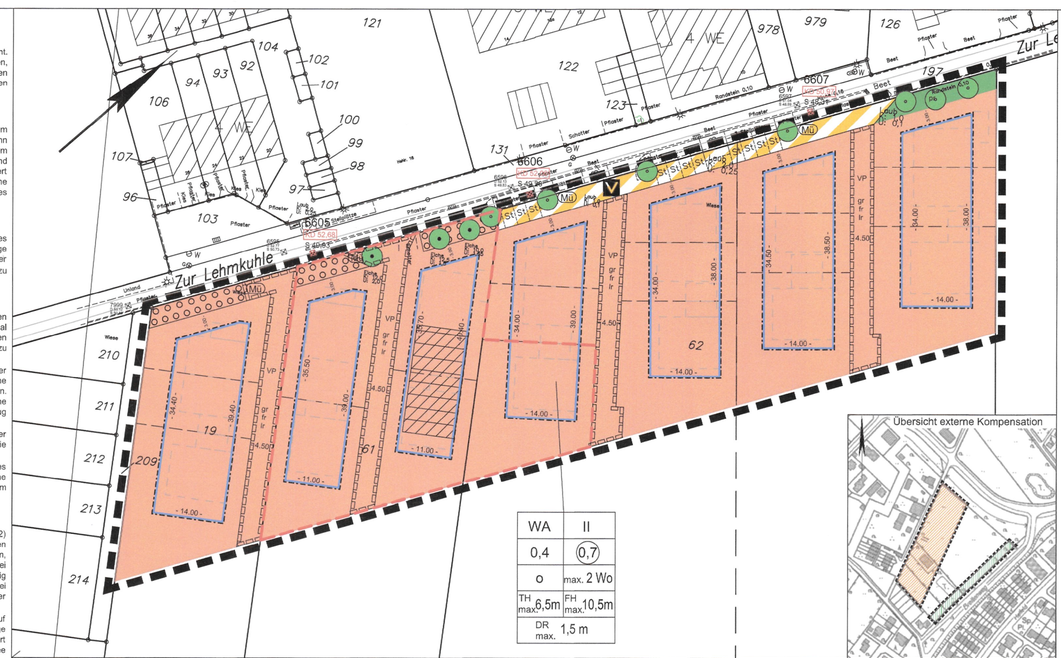
5. Kampfmittel
Im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Flurstück Nr. 62) befindet sich ein Bombardierungsbereich. Vor jeglichen Bodeneingriffen wie Herstellung der Erschließungsanlagen, Ausheben einer Baugrube, Rammkernsondierungen bei Bodengutachten usw. muss dieser betroffene Bereich flächig sondiert werden. Hierüber ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt Haltern am See zu verständigen.
Sollte darüber hinaus im weiteren Plangebiet Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind alle Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Haltern am See zu verständigen.
Die Sondierungsarbeiten sind mit dem LWL - Archäologie für Westfalen wegen der notwendigen archäologischen Untersuchungen zu koordinieren.

6. Drainagen
Im Plangebiet befinden sich Drainageleitungen. Sämtliche Bodenbewegungen sind mit dem Fachbereich 68 der Stadt Haltern am See abzustimmen.

7. Gutachten/ Normen/ Richtlinien
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, 017001, 06.09.2017
- Immissionsschutz- Gutachten- GIP, 104 11 15 18
- Lärmgutachten, B13290, 14.03.2019
- VDI- Richtlinie 2719

sind bei der Stadt Haltern am See im Fachbereich Planen während der Dienstzeiten einzusehen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag



1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplans wird bescheinigt.
(Stand: 22.12.2020)
-ausgenommen Gebäudebestand-
Haltern am See, den 22.12.2020

2. Für die Richtigkeit der zeichnerischen Darstellung des bestehenden Zustands, der Planung sowie für die Erarbeitung des Planentwurfs.
Haltern am See, den 29.12.2020
Der Bürgermeister
i.A. Stapperfenne
Fachbereichsleiter

3. Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 06.07.2017 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Haltern am See, den 29.12.2020
Stegemann
Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat durch öffentliche Darlegung und Anhörung in der Zeit vom 02.02.2018 bis einschließlich 05.03.2018 stattgefunden.
Haltern am See, den 29.12.2020
Der Bürgermeister
i.A. Schweigmann
Baudezernent

5. Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 3 (2) BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.04.2019 bis 24.05.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Erneute Auslegung vom 17.02.20 bis 02.03.20
Haltern am See, den 29.12.2020
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 18.06.2020 vorgenommenen Änderungen.
Haltern am See, den 29.12.2020
Der Bürgermeister
i.A. Schweigmann
Baudezernent

7. Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 18.06.2020 gemäß § 10 BauGB einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (4) BauO NRW als Satzung beschlossen.
Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Haltern am See, den 29.12.2020
Stegemann
Bürgermeister

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 29.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Haltern am See, den 29.12.2020
Stegemann
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

I Festsetzung des Bebauungsplans
nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB, § 4 der BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet, § 9 (2) Nr. 2 - s. textl. Festsetzung Nr. 1 -
- Überschreitung der Immissionswerte gemäß GIRL von 10% für Wohn-/ Mischgebiete - s. textl. Festsetzung Nr. 1.1 -
- max. 2 Wo — maximale Anzahl der Wohneinheiten - s. textl. Fesstelzung Nr. 2 -

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 — GRZ - Grundflächenzahl
- 0,7 — GFZ - Geschossflächenzahl
- TH max. 6,5 m — max. Traufhöhe - s. textl. Festsetzung Nr. 3.2 -
- FH max. 10,5 m — max. Firsthöhe - s. textl. Festsetzung Nr. 3.3 -
- DR max. 1,5 m — max. Drempelhöhe - s. textl. Festsetzung Nr. 3.4 -

3. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- pr — private Grünfläche

6. Erhalt/ Anpflanzung von Bäumen
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - s. textl. Festsetzung Nr. 5 -
- Erhalt Baum
- Anpflanzung Baum

7. Sonstige Planzeichen
- Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke
- VP — private Verkehrsfläche (Zufahrten)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II Gestalterische Festsetzung
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NW
Aneinandergrenzende Dachflächen müssen mit gleicher Neigung und in gleicher Farbe der Dacheindeckung erstellt werden. Untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen und Garagen können in abweichender Dachform und -neigung erstellt werden

III Nachrichtliche Darstellung und Bestandsangaben
- vorh. Gebäude
- 107 — vorh. Hausnummer
- vorh. Flurstücksgrenze
- 76 — vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Leitungstrasse
- 66/2 5.40 — Kanalbezeichnung
- vorh. Baum
- gepl. Gebäude
- MÜ — Sammelstelle Anlieger-müllgefäße
- 66/2 5.40 — Kanaldeckelhöhe / Bezugspunkt

Stadt Haltern am See

Stadt Haltern am See
BEBAUUNGSPLAN
Nr. 96
"Zur Lehmkuhle"
Entwurf

M. 1 : 500

Stand: 25.05.2020

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 Gesetz vom 21.07.2018 (GV. NRW 2018, S. 421).

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.

