Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Haltern am See

"Bossendorf - Am Kanal"

Nutzungsschablone

WA 1, 2, 3	
o	II
0,4	(0,8)
	FHmax 11,00m
ED	SD 28-45°
max. 6 Wo	

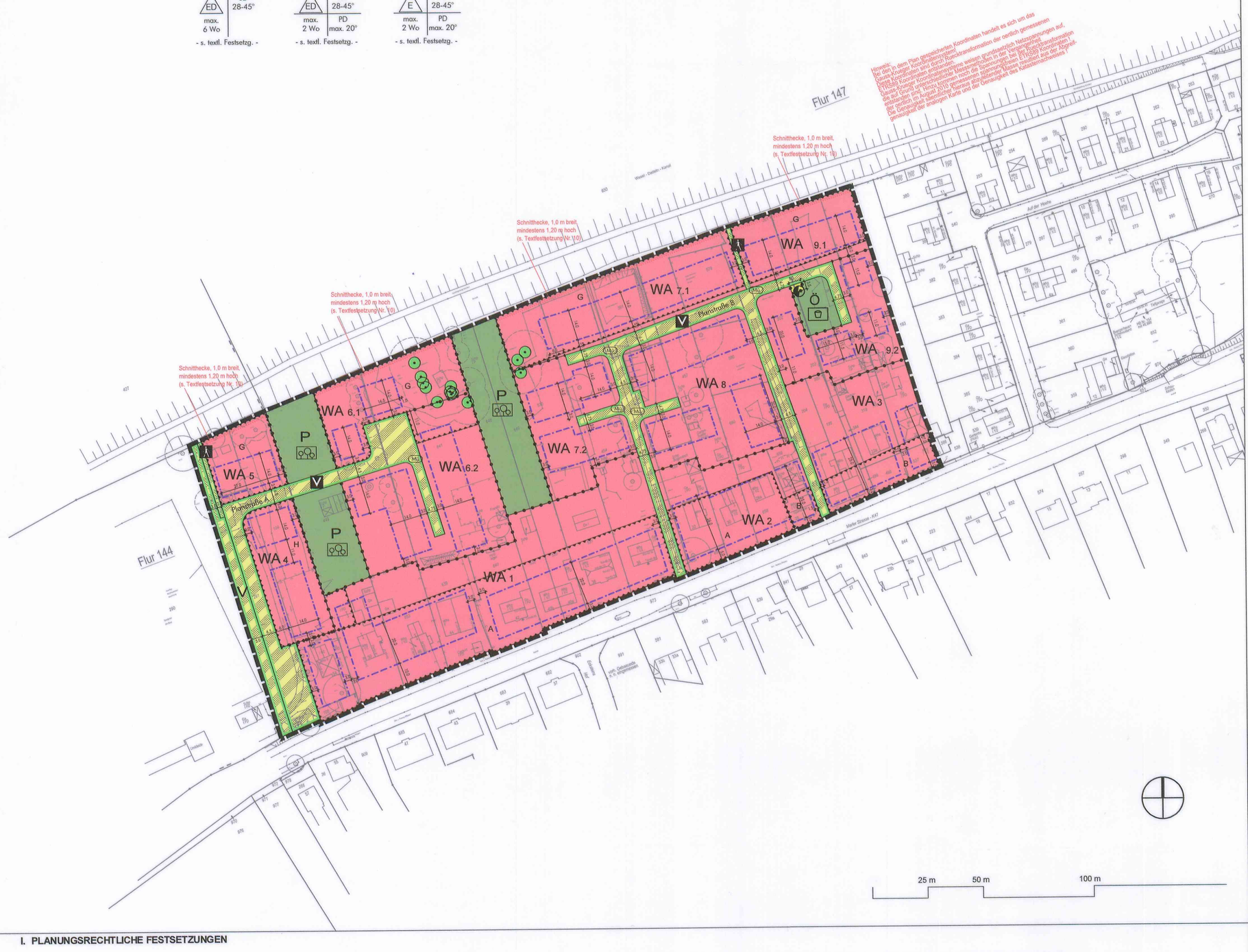
- s. textl. Festsetzg. -

WA 4, 6.2, 7.2, 8, 9.2	
o	I
0,4	(0,6)
	FHmax 9,00m
ED	SD 28-45°
max. 2 Wo	PD max. 20°

- s. textl. Festsetzg. -

WA 5, 6.1, 7.1, 9.1	
o	II
0,4	(0,8)
	FHmax 11,00m
E	SD 28-45°
max. 2 Wo	PD max. 20°

- s. textl. Festsetzg. -



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHNUNG

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, 6 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete (siehe Textliche Festsetzungen 1.)

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
FH_{max} — Firsthöhe, als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Verkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
V — Verkehrsgrün

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Grünflächen
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Ö — öffentliche Grünfläche
P — private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Gartenland
Spielplatz

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Schnitthecken

8. Sonstige Planzeichen

B — Lärmschutzzonen (siehe Textliche Festsetzungen 9.)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs.7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung gemäß § 16 Abs.5 BauNVO
SD — Satteldach
PD — Pultdach
max. 2 Wo — maximal 2 Wohnungen

9. Hinweise

Mü — Sammelstelle Anliegermüllgefäße (siehe Textliche Festsetzungen)

WA	Baugebiet	
o	II	Bauweise offen / Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	(0,6)	GRZ Grundflächenzahl / GFZ Geschoßflächenzahl
	FHmax 11,00m	maximale Firsthöhe
ED	SD/PD/FD 28-45°/ max.20°	Bauweise Einzelhaus/ Doppelhaus / Dachform Satteldach/ Pultdach/ Flachdach Dachneigung 28-45 Grad/ maximal 20 Grad
max. 2 Wo		höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Kartengrundlage

- Flurstücksgrenze
- 499 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Gebäudekante
- Whs/ Ga Wohnhaus/ Garage
- Schp Schuppen
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- Böschung
- Baum
- L551 Landesstraße
- K 47 Kreisstraße

Redaktionelle Ergänzung Verfahren Punkt 8

Die dieser Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Haltern am See im Verwaltungsgebäude Muttergottesstiege, FB 64 – Bauen u. Planen, Zi. 1.18 – 1.21 eingesehen werden.

Haltern am See, 17. JUN. 2013

Klimpel
Bürgermeister

STADT HALTERN AM SEE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. ~~9~~ 6 BauNVO nicht ~~zulässig~~ Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 - 9.2 sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- ~~sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,~~

gemäß § 1 Abs. ~~9~~ 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 - 9.2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. ~~9~~ 6 BauNVO nicht ~~zulässig~~ Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahlen, die Geschossflächenzahlen und durch die Höhe der baulichen Anlagen.

Höhenlage, Sockel, Trauf- und Firsthöhe, Drempel
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten darf nicht höher als 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes, liegen.

Die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen darf einen Höhenunterschied von maximal 0,50 m, bezogen auf die zugeordnete Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes, aufweisen.

Die Traufhöhe (TH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsanlage und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut bezogen auf die zugeordnete Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes.

Die Firsthöhe (FH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsanlage und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachfirst, bezogen auf die zugeordnete Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes.

Die maximal zulässige Drempelhöhe als der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante der Rohdecke und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut beträgt in allen festgesetzten Baugebieten maximal 0,90 m.

Abgrabungen und Abböschungen sind nur auf den der Erschließungsstraße abgewandten Seiten sowie ausnahmsweise bei nach Süden ausgerichteten Vorgärten mit 5,00 m Tiefe gemessen an der Geländeoberkante einmalig zulässig. Diese topographische Veränderung darf höchstens 50% der Fassadenlänge dieser Gebäudeseite betragen.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, 6.1, 7.1 und 9.1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

3. BAUWEISE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Doppelhäuser sind zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

4. BAUGRENZEN (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Das Überschreiten der erschließungsseitigen Baugrenzen durch eingeschossige, untergeordnete Bauteile (z. B. Wintergärten, Vordächer, Vorbauten, Erker und Balkone) ist einmalig in einer Tiefe von maximal 1,50 m und einer maximalen Länge von 2,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenzabstände nach BauO NRW nicht unterschritten werden.

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch eingeschossige, untergeordnete Bauteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten oder Erker) ist einmalig in einer Tiefe von 3,00 m und in einer Breite von maximal 50% der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenzabstände nach BauO NRW nicht unterschritten werden.

5. MINDESTMASSE FÜR GRUNDSTÜCKE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Wohngebieten WA 1, 2, 3, 4, 6.2, 7.2, 8, 9.2 wird als Mindestgröße für die Baugrundstücke 280 m² je Doppelhaushälfte und 400 m² für Einzelhäuser festgesetzt.

In den Wohngebieten WA 5, 6.1, 7.1, 9.1 wird als Mindestgröße für die Baugrundstücke 450 m² festgesetzt.

6. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebieten WA 1 - 3 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig.

In den Wohngebieten WA 4 - 9.2 sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandflächen zulässig. Zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind Garagen und Carports unzulässig.
Ausnahmsweise sind Garagen und Carports auf den Baugrundstücken in Verlängerung einer Stichstraße zulässig.

8. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen erforderliche Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen - landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren Zufahrten sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Außenfassaden einschließlich der Fenster in den Lärmpegelbereichen III und IV müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämmmaße für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bzw. Büroräume gemäß DIN 4109 nachgewiesen werden. Sofern nicht durch Grundrissanordnung, Fassadengestaltung sowie Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

Lärmschutzzonen	Fassade	Lärmpegelbereich	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen	Raumart: Büroräume¹
			Erf. R´w,res des Außenbauteils in dB	
A	Süd	III	35	30
	West, Ost	I/II	30	30
B	Süd	IV	40	35
	West, Ost	III	35	30
G	Nord, West, Ost	I/II	30	30
H	West	I/II	30	30

¹ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Alle Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern in den Lärmpegelbereichen III und höher sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Alle Wohn- und Aufenthaltsräume mit Fenstern in den Lärmpegelbereichen IV sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Lüftungseinrichtungen dürfen die jeweilige Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

10.ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Hecken
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 5, 6.1, 7.1, 9.1 sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen 1,00 m breite Schnitthecken mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zweireihig versetzt mit 7 Pflanzen pro Meter Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzliste (s. Anlage) zu verwenden.

Bäume Straßenbäume
In den öffentlichen Verkehrsflächen sind i.V.m. den geplanten Stellplätzen 15 hochstämmige Bäume gemäß der Pflanzliste (s. Anlage) zu pflanzen. Die Planstraßen A und B sind jeweils einheitlich mit einer Baumart zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

~~Straßenbegleitgrün~~ Bäume Verkehrsgrün / Sträucher Verkehrsgrün
Im Bereich der an der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün ist ein 3,00 m breiter Streifen entlang der Plangebietsgrenze mit ~~12~~ 20 Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste (s. Anlage) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

In der Verkehrsgrünfläche ist eine Versickerungsmulde herzustellen. Diese Mulde ist mit einer Raseneinsaat zu versehen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten.

Erhalt von Bäumen
Die zeichnerisch als zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig und gleichwertig in der Nähe des ursprünglichen Standortes neu zu pflanzen. Als gleichwertiger Ersatz gilt das Anpflanzen eines Baumes derselben Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden. Die Ersatzpflanzung ist im Falle eines Nichtanwachsens zu wiederholen.

Ordnungswidrig handelt, wer zum Erhalt festgesetzte Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 213 BauGB).

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahme nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Arbeiten im Kronentraufbereich der Bäume sind grundsätzlich zu vermeiden.
- Baumaterialien sind außerhalb des Kronentraufbereiches zu lagern,
- Der Baumbestand ist während der Baumaßnahme durch stabile Schutzzäune zu sichern,
- Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m Radius zu vermeiden.

11.NIEDERSCHLAGSWASSER (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

Das anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

II. 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 als Untere Denkmalbehörde sowie dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Amt für Bodendenkmalpflege - in Münster anzuzeigen.

2. KAMPFMITTEL

Aus einer Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg liegen Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vor. Folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung werden empfohlen:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben,
- systematische Oberflächendetektion,
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW).

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

3. BODEN

3.1 Werden im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.

3.2 Bodenumlagerungen sind nur zulässig, wenn die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten werden.

3.3 Fremdböden, die eingebaut werden sollen, sind auf chemische Zusammensetzung zu prüfen. Die Böden haben die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Abweichungen bedürfen im Vorfeld der Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde.

3.4 Die durchwurzelbare Bodenschicht ist gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung und der Vollzughilfe zu § 12 BBodSchV herzustellen. Dies gilt besonders hinsichtlich der Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht.

3.5 Versiegelungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

3.6 Bodenverdichtungen sind in unversiegelten Bereichen zu vermeiden. Eingetretene Verdichtungen sind durch Tiefenlockerungen zu beseitigen.

3.7 Der belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtungen zu lagern und als kulturfähiges Material gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 wieder aufzubringen.

3.8 Bei allen Bodenarbeiten in Böden mit einer Zuordnungsklasse nach TR LAGA bis zu Z1.2 sind Ober- und Unterboden getrennt zu lagern und lagenweise wieder einzubauen. Soweit möglich ist der Boden vor Ort oder ortsnah wieder zu verwenden. Böden mit einer Zuordnungsklasse ab Z1.2 sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Lagerflächen in den Freibereichen sind nach Beendigung der Baumaßnahme tiefgründig zu lockern und wieder zu begrünen.

4. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und als Teil 2 der Begründung beigefügt.

5. GRÜNORDNUNG

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er ist der Begründung als Anlage beigefügt.

6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

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

~~7. SCHUTZ DER ZU ERHALTENDEN BÄUME~~

~~Die als zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahme nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume sind folgende Maßnahmen zu beachten:~~

- ~~Arbeiten im Kronentraufbereich der Bäume sind grundsätzlich zu vermeiden,~~
- ~~Baumaterialien sind außerhalb des Kronentraufbereiches zu lagern,~~
- ~~Der Baumbestand ist während der Baumaßnahme durch stabile Schutzzäune zu sichern,~~
- ~~Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m Radius zu vermeiden.~~

8. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Der Landschaftspflegerische Begleitplan regelt i.V.m. dem Umweltbericht die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Das verbleibende Defizit bei der Kompensation wird auf planexternen Flächen ausgeglichen.

Sämtliche Details zum externen Ausgleich sind ergänzend im separaten Erschließungsvertrag geregelt.

9. ARTENSCHUTZ

9.1 Gehölzrodungen/-fällungen sind in der Vegetationsruhe von Oktober bis Februar durchzuführen.

9.2 Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind bei den Bäumen Höhlensuche und Besatzkontrollen im Hinblick auf Winterquartiere von Fledermäusen durchzuführen.

9.3 Schaffung von sechs artspezifischen Nistkästen für den Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus) im Bereich der externen Maßnahme (M 5, s. Landschaftspflegerischer Begleitplan). Das Anbringen der Nistkästen muss mindestens vor Beginn der Brutsaison erfolgen, in der die Baufeldräumung stattfindet.

9.4 Schaffung von sechs artspezifischen Nistkästen für den Feldsperling (Passer montanus) im Bereich der externen Maßnahme (M 5, s. Landschaftspflegerischer Begleitplan). Das Anbringen der Nistkästen muss mindestens vor Beginn der Brutsaison erfolgen, in der die Baufeldräumung stattfindet.

9.5 Schaffung von zwei artspezifischen Nistkästen für den Turmfalken (Falco tinnunculus) an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 6.1, 6.2, 7.1 und 7.2 (RM 3, s. Landschaftspflegerischer Begleitplan). Das Anbringen der Nistkästen muss mindestens vor Beginn der Brutsaison erfolgen, in der die Baufeldräumung stattfindet.

Sämtliche Maßnahmen sind ergänzend im separaten Erschließungsvertrag geregelt.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Schall
Die Immissionsuntersuchung zum Bebauungsplan „Bossendorf – Am Kanal" ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Grundrisse an der Marler Straße sind so anzulegen, dass möglichst wenig Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen zur Straße hin ausgerichtet sind.

Es wird empfohlen, für alle Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern in den Lärmpegelbereichen I und II schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

10.2 Gerüche
Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Plangebietes landwirtschaftliche Hofstellen befinden.

11. ALTLASTEN

Es bestehen keine Hinweise auf vorhandene Altlasten.

12. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die individuelle Höhenlage der Wohnhäuser - bezogen auf die jeweilige Straßenausbauhöhe - ist bei den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Haltern am See schriftlich zu erfragen.

13. MÜLLABFUHR

Die Hausmüllgefäße dürfen bei nicht direkt durch Müllfahrzeuge anfahrbaren Stichstraßen nur am Müllabfuhrtag und nur im Bereich der im Bebauungsplan mit Mü gekennzeichneten Standorte an den Straßenrand gestellt werden.

14. LÖSCHWASSER

Für die künftigen baulichen Anlagen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei der Bemessung der Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten.

15. BERGBAU

Das Plangebiet liegt über dem Bergwerksfeld „Haltern I". Bergwerksfeldeigentümer ist die RAG Aktiengesellschaft, Herne.
Ebenso liegt das Plangebiet über dem erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH" sowie über dem erteilten Bewilligungsfeld „Haltern-Gas". Inhaberin der Erlaubnis ist die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH) Aachen. Inhaberin der Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Essen.

Im Plangebiet sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ist jedoch kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Geltungsbereiches dokumentiert.

16. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - GESTALTUNGSSATZUNG

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung "Bossendorf – Am Kanal".

Die Gestaltungssatzung nebst Satzungsbegründung ist der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt.

17. PRIVATE STELLPLÄTZE

Den Bauherren wird empfohlen, in ausreichendem Umfang Stellplätze vorzuhalten (min. 1,5 Stp./WE), um Verkehrsprobleme im Plangebiet zu vermeiden.

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW. 2011 S. 685); *

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); *

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466); *

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. 2011 S. 729); *

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); *

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148); *

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185); *

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185). *

*jeweils in der aktuellen Fassung

III. ANLAGE

Pflanzliste

Hecken:

Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*

Bäume: Straßenbäume:

Feld-Ahorn, Sorte 'Huibers Elegant'	*Acer campestre 'Huibers Elegant'*
Ahorn 'Armstrong'	*Acer freemanii 'Armstrong'*
Zierkirsche, 'Schmittii'	*Prunus 'Schmittii'*
Hainbuche, 'Frans Fontaine'	*Carpinus betulus 'Frans Fontaine'*
Säuleneberesche	*Sorbus aucuparia 'Fastigiata'*

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. m. Db., StU 20-25 cm, Baumscheiben: mind. 2,0 x 2,0 m; Tiefe 1,5 m

Bäume: Verkehrsgrün:

Erle 'Spathii'	*Alnus 'Spaethii '*

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. m. B., StU 18-20 cm

Die Bäume sind in einem Abstand von 2,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze und in einem Pflanzabstand untereinander von 10,0 – 15,0 m anzupflanzen. Sie sind mit je zwei Baumpfählen zu sichern.

Sträucher: Verkehrsgrün:

Kornelkirsche	*Cornus mas*
Hartriegel in Sorten	*Cornus in Sorten*
Hasel	*Corylus avellana*
Liguster in Sorten	*Ligustrum in Sorten*
Heckenrose	*Rosa canina*
Hechtrose	*Rosa glauca*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Kugelweide	*Salix purpurea 'Nana'*

Pflanzabstand: 1,50 x 1,00 m

Pflanzqualität: v. o. B., Höhe 60 – 100 cm u. 100 - 150 cm

Die Sträucher sind als Unterpflanzung der Bäume zweireihig versetzt mit einem Abstand untereinander von ca. 1,5 x 1,0 m auszuführen.

Dieser Plan war Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des StEA am 24.04.2012
Rates am 26.04.2012
Haltern am See, 30.04.2012
(Stock)
Bereichsleiter

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Haltern am See, 30.04.2012
STADT HALTERN AM SEE
Der Bürgermeister
i.A.
(Stock)
Bereichsleiter

Genehmigt gemäß § 10(2) BauGB
mit Verfügung vom 26.04.2012 Az. 35.2.2.1-01-RE-03/12
Münster, den
Bezirksregierung Münster
Im Auftrag
BEZIRKSREGIERUNG 28 MÜNSTER

VERFAHREN

1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt. (Stand: . . .) 6.2.2012 - ausgenommen Gebäudebestand -
Dipl.-Ing. Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Haltern am See, den 25.5.12
H.-J. Pe Bonnen ÖbVI

2. Für die Richtigkeit der zeichnerischen Darstellung des bestehenden Zustands, der Planung sowie für die Erarbeitung des Planentwurfs
Haltern am See, den 04.06.2012
Der Bürgermeister
i.A.
(Stock)
Bereichsleiter Planung

3. Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 06.06.'07 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Haltern am See, den 04.06.12
Der Bürgermeister
(Klimpel)
Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat durch öffentliche Darlegung und Anhörung in der Zeit vom 26.3.'10 bis 26.4.'10 stattgefunden.
Haltern am See, den 04.06.2012
Der Bürgermeister
i.V.
(Kiski)
Technischer Beigeordneter

5. Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung nebst Umweltbericht hat nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.3.'11 bis 22.4.'11 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Haltern am See, den 04.06.12
Der Bürgermeister
i.V.
(Kiski)
Technischer Beigeordneter

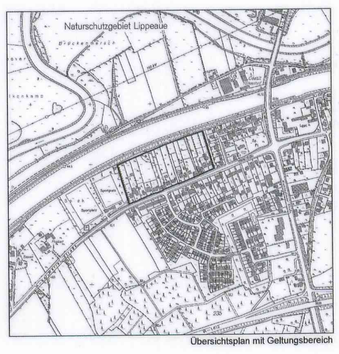
6. Dieser Bebauungsplan enthält die aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Haltern am See über Anregungen und Bedenken am 26.4.'12 vorgenommenen Änderungen in roter Farbe.
Haltern am See, den 04.06.2012
Der Bürgermeister
i.V.
(Kiski)
Technischer Beigeordneter

7. Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 26.4.'12 nach § 10 BauGB einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen.
Haltern am See, den 04.06.12
Der Bürgermeister
(Klimpel)
Bürgermeister

8. Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung gem. §10 Abs.4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gem. §10 BauGB am 24.9.'12 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung gem. §10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Haltern am See, den 20.09.2012
Der Bürgermeister
i.V.
(Kiski)
Technischer Beigeordneter

STADT HALTERN am See

BEBAUUNGSPLAN NR.113
"Bossendorf - Am Kanal"
Maßstab 1:1000



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Haltern am See, den 30.04.2012
Der Bürgermeister
i.A.
(Stock)
Servicegruppenleiter
Bereich 3

Haltern am See, den 04.06.2012
Der Bür