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 . 6 BauNVO nicht 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,

gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nur ausnahmsweise zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA4- 9.2 sind die gemäß§ 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

gemäß § 1 Abs. BauNVO nicht 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 Erschließungs - straße, 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, 6.3, 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, 6.3 7.2. 8, 9.2 wird als Mindestgröße für die Baugrundstücke 280m² 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 Abstandflachen 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.

Lärmschutzzone	Fassade	Lärmpegelbereich	Raumart	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume[1]
			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	35	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 Aufenthaltsraume 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, 6.3, 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.

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 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.

HINWEIS

Es gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr.: 113



Nutzungsschablone

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

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°

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°

WA 6.3	
o	II
0,4	0,8
	FHmax 11,00m
ED	SD 26-45°
max. 2 Wo	

- s. textl. Festsetzg. -

Gegenstand der Beratungen/Beschlussfasung des
SteUA am 21.11.2019
Rat am 28.11.2019
Satzung am 12.12.2019
i. Engler

1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplans wird bescheinigt
(Stand: 20.01.2020)
-ausgenommen Gebäudebestand-

Haltern am See, den 07.02.2020
Dipl.-Ing. M. Wessling

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

Haltern am See, den
Der Bürgermeister

i.A. Stock
Fachbereichsleiter

3. Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 11.09.2019 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern am See, den 23.01.2020

Klimpel
Bürgermeister

4. Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 3 (2) BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.07.19 bis 30.08.19 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 07.02.2020
Der Bürgermeister

i.A. S. Schweigmann
Baudezernent

5. Dieser Bebauungsplan enthält die aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Haltern am See über Anregungen und Bedenken am 28.11.19 vorgenommenen Änderungen.

Haltern am See, den 07.02.2020
Der Bürgermeister

i.A. S. Schweigmann
Baudezernent

6. Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 28.11.19 gemäß § 10 BauGB einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (4) BauO NRW als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den 23.01.2020

Klimpel
Bürgermeister

7. Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gemäß § 10 BauGB am 06.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den 07.02.2020
Der Bürgermeister

i.A. S. Schweigmann
Baudezernent

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Haltern am See, 23.01.20

STADT HALTERN AM SEE
Der Bürgermeister
i.A.

(Schweigmann)
Baudezernent

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHNUNG

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4, 8 BauNVO
WA Allgemeine Wohngebiete (siehe Textliche Festsetzungen 1.)

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse
FH max. Firsthöhe, als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
V Verkehrsgrün

5. Flächen für Ver- und Entsorgung
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Grünflächen
§ 9 (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
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Schnitthecken

8. Sonstige Planzeichen
Lärmschutzzonen (siehe Textliche Festsetzungen 9.)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
SD Satteldach
PD Pultdach
max. 2 Wo maximal 2 Wohnungen

9. Hinweise
MG Sammelstelle Anliegermüllgefäße (siehe Textliche Festsetzungen)
WA Baugebiet

o	II	Bauweise offen	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	0,4	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, Flurstücksnummer, Flurgrenze, Gebäudekante, Wohnhaus/ Garage, Schuppen, Mauer
Zaun, Hecke, Böschung, Baum, Landesstraße, Kreisstraße

ÄNDERUNG SIND IN ROT DARGESTELLT

Stadt Haltern am See

STADT HALTERN am See
BEBAUUNGSPLAN NR. 113 "Bossendorf - Am Kanal"
Entwurf zur 1. Änderung

M. 1 : 500

Stand: 17.07.2019

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.

