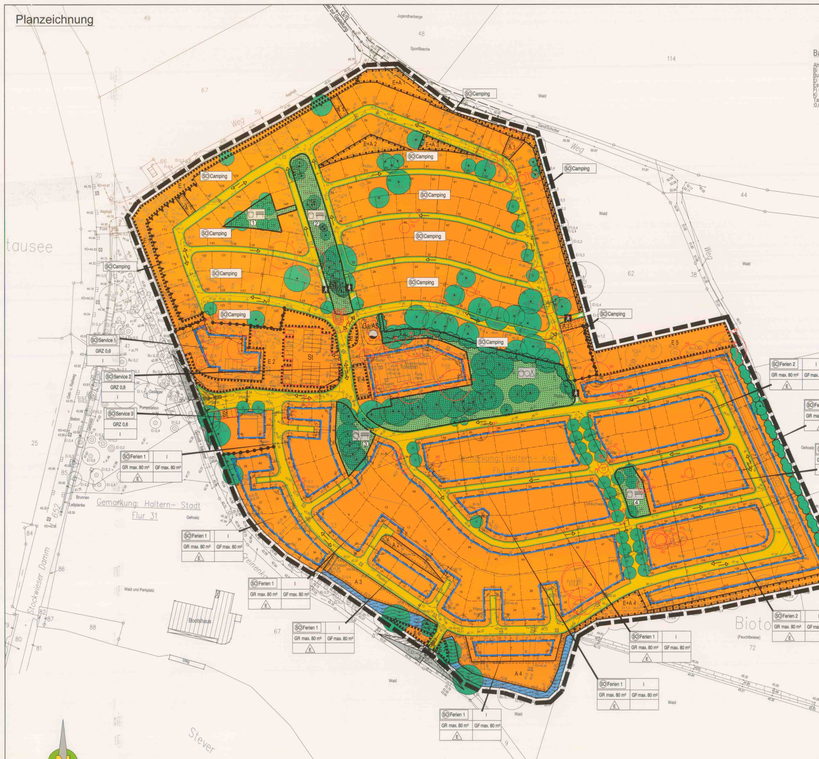
Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Haltern am See für den Bereich "Campingplatz und Ferienhausgebiet Hohe r Niemen" im Ortsteil Altern - Mitte

Planzeichnung



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 und § 11 BauNVO)

- Sondergebiet ‚Campingplatzgebiet' (§ 10 Abs. 5 BauNVO) (kurz SO Camping)
- Sondergebiet ‚Ferienhausgebiet' 1 (§ 10 Abs. 4 BauNVO) (kurz SO Ferien 1)
- Sondergebiet ‚Ferienhausgebiet' 2 (§ 10 Abs. 4 BauNVO) (kurz SO Ferien 2)
- Sondergebiet ‚Servicebereich Campingplatz- und Ferienhausgebiet' (§ 11 Abs. 2 BauNVO) (kurz SO Service 1 bis 3)
- Nutzungsschablone

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

- GR max. 80 m² — Grundfläche als Höchstmaß
- GF max. 80 m² — Geschossfläche als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie

- private Straßenverkehrsflächen der Hoher Niemen Freizeitpark GmbH mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Zweckbestimmung: Standort Wasser (hier Wasserzähler)

private Grünflächen der Hoher Niemen Freizeitpark GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen
- Spiel und Aufenthalt 1 - 4 — Multifunktion

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 5 LWG NRW)

- Wasserflächen: hier Graben (sonstiges Gewässer)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen zum Erhalt für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Anpflanzen Bäume
- Anpflanzen Sträucher
- Erhaltung Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit Nummerierung
- A 1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung
- Sichtdreiecke (Anfahrt-/Annäherungssicht)
- Baumbestand des Vermessers
- Baumbestand durch Kartierung und Luftbildauswertung durch die Lange GbR ergänzt
- zusammengehörige Flächen
- St — Stellplätze — Ga/AS — Garagen / Abfallsammelstelle
- Schutzstreifen 4,00 m beidseits der Leitungsachse der Thyssengas-fernleitung LO5062, Leitungsverlauf gemäß Stellungnahme digitalisiert

2. Darstellungen ohne Normcharakter innerhalb des Geltungsbereiches

- in Aussicht genommene Standplatzeinteilung innerhalb des Sondergebietes Campingplatzgebiet
- in Aussicht genommene Parzellierung innerhalb der Sondergebiete ‚Ferienhausgebiet' 1 und 2
- in Aussicht genommene Aufteilung der Stellplätze

3. Hinweise

- zu entnehmender Baumbestand

4. Darstellungen ohne Normcharakter außerhalb des Geltungsbereiches

- unterirdische Thyssengasfernleitung LO5062 mit Schutzstreifen 4,00 m beidseits der Leitungsachse, Leitungsverlauf gemäß Stellungnahme digitalisiert
- Stromversorgungsleitung der Westnetz GmbH. Schutzabstand unbekannt, Leitungsverlauf gemäß Stellungnahme digitalisiert

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 und 11 BauNVO)

1.1 Die Sondergebiete ‚Campingplatzgebiet' (kurz SO Camping) gem. § 10 Abs. 5 BauNVO dienen ausschließlich dem Betrieb von Camping- und Zeltplätzen i.S. der Campingu- und WochenendplatzVO NRW (CW NRW) mit max. 148 Standplätzen, die sowohl zum Dauercamping als auch Urlaubszaming genutzt werden können.

a. Zulässig sind ganzjährig die Aufstellung und Nutzung von jederzeit ortsverändierlichen Wohnwagen, Vorzelten, Wohnmobilen, Zelten, je Standplatz ein Kfz-Stellplatz sowie die notwendigen Einrichtungen und Anlagen der technischen Infrastruktur.

b. Nicht zulässig sind bauliche Anlagen wie Mobilheime, Wochenend-/Ferienhäuser, Campinghäuser, Carports, Garagen, gepflasterte oder sonstige versiegelte Terrassen, Treppen, Pergolen, Zäune und Wohnwagenanbauten sowie die Nutzung der zulässigen Anlagen zum Zweck des Dauerwohnens.

1.2 Die Sondergebiete ‚Ferienhausgebiet' 1 (kurz SO Ferien 1) gem. § 10 Abs. 1 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Ferienhäusern mit max. einer Ferienwohneinheit je Ferienhaus zur eigenständigen Nutzung der Ferienhäuser durch die Eigentümer zum zeitweiligen Erholungsaufenthalt.

a. Zulässig ist die Errichtung von Ferienhäusern mit integriertem Abstellraum für z.B. Geräte, Fahrräder usw. einschließlich der in 2.1 genannten Anlagen, Anlagen für eine sportliche und spielerische Betätigung sowie Einrichtungen und Anlagen der technischen Infrastruktur.

b. Nicht zulässig sind bauliche Anlagen wie Mobilheime, Carports, Garagen, Gartenhäuser, -lauben, Gewächshäuser und Geräteschuppen sowie die Nutzung der zulässigen baulichen Anlagen zum Zweck des Dauerwohnens. Das Aufstellen von Wohnwagen, Vorzelten, Wohnmobilen und Zelten ist ebenfalls nicht zulässig.

1.3 Die Sondergebiete ‚Ferienhausgebiet' 2 (kurz SO Ferien 2) gem. § 10 Abs. 4 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Ferienhäusern mit max. einer Ferienwohneinheit je Ferienhaus zur eigenständigen Nutzung der Ferienhäuser durch die Eigentümer zum zeitweiligen Erholungsaufenthalt zur Verfügung stehen.

a. Zulässig ist die Errichtung von Ferienhäusern mit integriertem Abstellraum für z.B. Geräte, Fahrräder usw. einschließlich der in 2.1 genannten Anlagen, Anlagen für eine sportliche und spielerische Betätigung sowie Einrichtungen und Anlagen der technischen Infrastruktur.

b. Nicht zulässig sind bauliche Anlagen wie Mobilheime, Carports, Garagen, Gartenhäuser, -lauben, Gewächshäuser und Gerätescheuppen sowie die Nutzung der zulässigen baulichen Anlagen zum Zweck des Dauerwohnens. Das Aufstellen von Wohnwagen, Vorzelten, Wohnmobilen und Zelten ist ebenfalls nicht zulässig.

1.4 Die Sondergebiete ‚Servicebereich Campingplatz- und Ferienhausgebiet' (kurz SO Service) 1-3 gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dienen vordringlich der Bewirtschaftung und dem Betrieb der Sondergebiete ‚Campingplatzgebiet' und ‚Ferienhausgebiet' 1 und 2.

a. Zulässig sind:

- innerhalb der Sondergebiete ‚Servicebereich Campingplatz- und Ferienhausgebiet' 1-3
  - Anlagen der Rezeption und Verwaltung
  - ein Laden, der der Versorgung der Sondergebiete gem. 1.1 bis 1.3 dient
  - eine auch für die Allgemeinheit zugängliche Schank- und Speisewirtschaft mit einer Terrasse für Außengastronomie
  - Anlagen für sportliche, spielerische und gesundheitliche sowie sonstige freizeitrelevante Betätigungen
  - Aufenthaltsräume für die Nutzer der festgesetzten Sondergebiete gem. 1.1. bis 1.3 und das betriebserforderliche Personal sowie eine Wohnung für Betriebsleiter oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
  - Sanitäranlagen, Einrichtungen und Anlagen für die technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
  - Lager- und Werkstatträume
  - Stellplätze und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO

b. Ausnahmsweise sind in den Sondergebieten ‚Servicebereich Campingplatz und Ferienhausgebiet' 1-3 Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens und Räume für touristische Dienstleistungen zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung, zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

2.1 Die für die Sondergebiete ‚Ferienhausgebiet' 1 und 2 festgesetzte Grundfläche von max. 80 m² pro Parzelle darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis max. 115 m² für die Anlage eines Stellplatzes, einer Zufahrt, einer Terrasse und einer Zuwegung überschritten werden.

2.2 Eine Überschreitung der jeweils maximal festgesetzten GRZ in den Sondergebieten ‚Servicebereich Campingplatz und Ferienhausgebiet' 1-3 ist für die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO aufgrund § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO nicht zulässig.

3. **Mindestmaße der Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Innerhalb der Sondergebiete ‚Ferienhausgebiet' 1 und 2 darf die Mindestgröße der einzelnen Ferienhausparzelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 225 m² nicht unterschreiten.

4. **Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Innerhalb der Sondergebiete ‚Servicebereich Campingplatz und Ferienhausgebiet' 1-3 sind Stellplätze ausschließlich in den dafür zeichnerisch festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze zulässig.

5. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb des Sondergebietes ‚Campingplatzgebiet' ist gemäß zeichnerischer Festsetzung eine ca. 6m hohe Lärmschutzwand zur Nutzung von einer Wandhöhe von mind. 2 m über Niveau des Campingplatzgebietes zu errichten. Eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes des angrenzenden Gehölzstreifens ist zu unterlassen. Die Wandhöhe des Anfangspunktes der Lärmschutzwand im Süden hat mit mind. 47,85 m NHN, die Wandhöhe im Übergang von südlicher in östlicher Ausrichtung bei mind. 48,35 m NHN und am Endpunkt der Lärmschutzwand im Osten bei mind. 48,90 m NHN zu liegen. Die Lärmschutzwand hat den Anforderungen gemäß den Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführungen von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06) zu entsprechen. Abweichende Wandkonstruktionen sind schalldicht mit einem Flächengewicht von mind. 10 kg/m² auszuführen.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Grünflächen, Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 a und b BauGB)

Erhaltung Bäume und Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu schützen (Kronen-, Stamm-, Wurzelbereich), dauernat zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode durch Stieleiche*, Quercus robur oder Buche, Fagus sylvatica in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen. Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Sträucher der Grünfläche ‚Servicebereich Campingplatz und Ferienhausgebiet' 2 sind bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode durch Hainbuchen - Carpinus betulus -, Feldahorne - Acer campestre - und/ oder Salweiden - Salix caprea - als Hochstämme 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu ersetzen und dauernat zu erhalten.

6.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E 1 - E 7 sind die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen dauernat zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode für die umgrenzten Flächen E 1, E 6 und E 7 gemäß u.a. Liste zu ersetzen. Die Flächen sind von jeglicher plötzerischen Nutzung und baulichen Anlagen freizuhalten. Abschnittweise Pflegeschnitte sind unter Beachtung von landschafts- und artenschutzrechtlichen Belangen zulässig.

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

***Bäume I. Ordnung** (Qualität/ Heister 2x verpflanzt, 100-150 cm)*
Fagus sylvatica — Rotbuche — Quercus robur — Stieleiche
***Bäume II. Ordnung** (Qualität/ Heister 2x verpflanzt, 100-150 cm)*
Acer campestre — Feldahorn — Betula pendula — Sandbirke
Carpinus betulus — Hainbuche — Prunus avium — Vogelkirsche
Sorbus aucuparia — Eberesche
***Sträucher** (Qualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm)*
Cornus mas — Kornelkirsche — Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
Corylus avellana — Hasel — Crataegus monogyna — Weißdorn
Lonicera xylosteum — Rote Heckenkirsche — Prunus spinosa — Schlehe
Rhamnus frangula — Faulbaum — Salix caprea — Salweide

- Innerhalb der umgrenzten Flächen E 2 - E 4 sind ausschließlich Stieleichen - Quercus robur - als Hochstämme in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zulässig.
- Innerhalb der Fläche E 2 sind untergeordnet max. zwei Zuwegungen in einer Breite von 1,50 m in wasserdurchlässiger Form und Treppen zulässig.
- Innerhalb der umgrenzten Fläche E 5 sind bei Abgang vorhandener Einzelbäume und Gehölzstrukturen ausschließlich Sträucher der o.g. Liste zu verwenden. Entlang der südlichen und westlichen Grenze der Fläche E 5 ist ein Zaun (Stabgitterzaun, Höhe max. 1,50 m über Niveau des Feriehausgebietes) unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes (Stamm, Wurzelbereich) zu errichten.

Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.3 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E+A 1 - E+A 4 sind die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen dauernhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gemäß Liste (s. Festsetzung 6.2) bzw. nachfolgender Detaillierung zu ersetzen. Die Flächen sind ergänzend mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzusäen. Anpflanzungsmaßnahmen sind dauernhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Flächen sind von jeglicher gärtnerischen Nutzung und baulichen Anlagen freizuhalten. Abschnittweise Pflegeschnitte sind unter Beachtung von landschafts- und artenschutzrechtlichen Belangen zulässig.

- Innerhalb der umgrenzten Fläche E+A 1 sind ausschließlich Sträucher und Bäume II. Ordnung zulässig, entlang der östlichen Grenze ist eine einreihige flexschende Strauchhecke auszubilden. Es sind Arten und Qualitäten gemäß Festsetzung 6.2 zu verwenden. Die umgrenzte Fläche E+A 1 ist waldparallel im Übergangsbereich zu den nicht überbaubaren Flächen des SO Ferienhausgebietes 2 unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes (Stamm, Wurzelbereich) und der Strauchhecke einzuzäunen (Stabgitterzaun, Höhe max. 1,50 m über Niveau des Ferienhausgebiets).
- Innerhalb der umgrenzten Fläche E+A 2 ist eine Anpflanzung mit 7 Hainbuchen - Carpinus betulus, Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang durchzuführen.
- Innerhalb der umgrenzten Fläche E+A 4 ist die vorhandene Baumreihe durch die Anpflanzung von 5 lebensraumtypischen Laubgehölzen Hainbuche - Carpinus betulus, Feldahorn - Acer campestre oder Vogelkirsche - Prunus avium; Hochstamm 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu ergänzen. Die umgrenzte Fläche E+A 4 ist im Übergangsbereich zu den nicht überbaubaren Flächen des SO Ferienhausgebietes 2 unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes (Stamm, Wurzelbereich) einzuzäunen (Stabgitterzaun, Höhe max. 1,50 m über Niveau des Ferienhausgebiets).

Anpflanzungen Bäume und Sträucher und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

6.4 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 1 - A 4 sind folgende Maßnahmen gemäß nachfolgender Detailierung vorzunehmen. Anpflanzungsmaßnahmen sind dauernhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Flächen sind von jeglicher gärtnerischen Nutzung und baulichen Anlagen freizuhalten. Gelegentliche und abschnittsweise durchgeführte Pflegeschnitte entlang der Außengrenzen der Flächen sind zulässig. Landschafts- und artenschutzrechtliche Belange sind dabei zu berücksichtigen. Abschnittsweise Pflegeschnitte sind unter Beachtung von landschafts- und artenschutzrechtlichen Belangen zulässig.

- Die umgrenzten Flächen A 1 sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzusäen und ansonsten von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Aufstellung von Wohnwagen, Vorzelten, Wohnmobilen, Zelten und Kfz ist nicht zulässig.
- Die umgrenzte Fläche A 2 ist mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzusäen und mit 5 Hainbuchen - Carpinus betulus als Hochstämme der Qualität 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu bepflanzen.
- Die umgrenzte Fläche A 3 ist als wiesenartige Freifläche mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzusäen, entlang des Grabens sind zusätzlich 7 Anpflanzungen mittels Hainbuche - Carpinus betulus als Hochstämme der Qualität 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang vorzunehmen. Aufenthalt des Trauffbereiches der Gehölze ist eine temporäre Nutzung der Fläche als Lagerplatz für Gehölzschnitt, Bodenaushub etc. zulässig.
- Die umgrenzte Fläche A 4 ist zu einer Sukzessionsfläche mittels Strauch-Initialpflanzungen zu entwickeln. Die Initialpflanzungen sind dauernhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die umgrenzte Fläche A 4 ist im Übergangsbereich zu den nördlich angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO Ferienhausgebietes 1 einzuzäunen (Stabgitterzaun, Höhe max. 1,50 m über Niveau des Feriehausgebiets).

Es sind folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden:

***Sträucher** (Qualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm)*
Cornus sanguinea — Roter Hartriegel — Corylus avellana — Hasel
Crataegus monogyna — Weißdorn — Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum — Rote Heckenkirsche — Prunus spinosa — Schlehe
Rhamnus frangula — Faulbaum — Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball

6.5 Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist gem. zeichnerischer Festsetzung eine flexschende zwei- bis dreireihige Hecke der folgenden Arten und Qualitäten zu pflanzen, dauernhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Pflanzung in einem Abstand von 1 x 1 m, Reihen um 0,5 m gegeneinander versetzt

6.6 Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sowie innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich sind gem. zeichnerischer Festsetzung Bäume in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang vorzunehmen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen sind. Zu verwenden sind:

***Großsträucher** (Qualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60-100 cm)*
Corylus avellana — Hasel — Crataegus monogyna — Weißdorn
Lonicera xylosteum — Rote Heckenkirsche — Prunus spinosa — Schlehe
Rhamnus frangula — Faulbaum
Pflanzung in einem Abstand von 1 x 1 m, Reihen um 0,5 m gegeneinander versetzt

6.7 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Multifunktion' ist als zentraler Angerbereich als freibespielbare Spiel-, Sport- und Aufenthaltsfläche sowie ausnahmsweise wahrend der Sommerferien als Zelt-/ Wohnmobilwiese zur Aufstellung von insgesamt max. 10 Zelten oder 10 Wohnmobilen zu nutzen. Sie ist als rasenartige Freifläche dauernhaft zu erhalten und mit Gebrauchsrasen - Spielrasen RSM 2.3 nachzusäen. Gem. zeichnerischer Festsetzung ist eine einreihige Schnitthecke der folgenden Arten und Qualitäten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen: Hainbuche – Carpinus betulus, Qualität Heister 2x verpflanzt 100-150 cm oder Weißdorn – Crataegus monogyna, Qualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm; Pflanzung der Sträucher im Abstand von 50 cm untereinander.

6.8 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Spiel und Aufenthalt' 1 - 4 sind mit Gebrauchsrasen - Spielrasen RSM 2.3 anzusäen. Die Aufstellung von Spielgeräten und Sitzgelegenheiten ist zulässig. Die Anpflanzungen von Bäumen sind gem. zeichnerischer Festsetzung wie folgt vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- ‚Spiel und Aufenthalt' 1: 8 Hainbuchen - Carpinus betulus, Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang
- ‚Spiel und Aufenthalt' 2: zulässige Entnahme des vorhandenen (Zier-) Strauchbewuchses (vgl. 6.1)
- ‚Spiel und Aufenthalt' 4: zulässige Entnahme des vorhandenen Gehölzbestandes. 4 Ebereschen - Sorbus aucuparia ‚Edulis', Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang

Befestigung von Flächen und deren Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

6.9 Die Standplätze innerhalb der Sondergebiete ‚Campingplatzgebiet' sind als Rasenflächen auszubilden und mit Gebrauchsrasen - Spielrasen RSM 2.3 anzusäen. Eine Befestigung darf nur mit Schotterrasen vorgenommen werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist über die Fläche zu versickern.

6.10 Innerhalb der Sondergebiete ‚Campingplatzgebiet' und ‚Ferienhausgebiet' 1 und 2 sind die einzelnen Kfz-Stellplätze auf den Standplätzen / Parzellen ausschließlich in wasserdurchlässiger Form (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist über die Fläche zu versickern.

6.11 Innerhalb der Sondergebiete ‚Servicebereich Campingplatz- und Ferienhausgebiet' 1 - 3 sind die Anlage von Zuwegungen und einer Terrasse für die Außengastronomie nur in wasserdurchlässiger Form (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist über die Fläche zu versickern oder alternativ in die angrenzenden nicht überbaubaren Flächen bzw. in die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Multifunktion' abzuleiten und dort zu versickern.

6.12 Innerhalb der Sondergebiete ‚Servicebereich Campingplatz- und Ferienhausgebiet' 1 und 3 ist die Befestigung der umgrenzten Flächen Zweckbestimmung Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Form (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) zulässig. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hat über eine Muldenversickerung oder über Flächenversickerung in die angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zu erfolgen.

6.13 Das auf den privaten Straßenverkehrsflächen und den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone der angrenzenden Vegetationsflächen innerhalb der Sondergebiete und der privaten Grünflächen mit Mulden-Muldenrigolen zu versickern.

6.14 Die anfallenden Dachflächenwässer innerhalb der Sondergebiete ‚Ferienhausgebiet' 1 und 2 und ‚Servicebereich Campingplatz- und Ferienhausgebiet' 1 - 3 sind über die belebte Bodenzone über Mulden, Rigolen oder Mulden-Rigolen zu versickern. Dabei ist die Einleitung von Metalldächern unzulässig. Details sind einem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Sonstiges

6.15 Der nicht überbaubare / versiegelte Freiflächenanteil innerhalb der Sondergebiete ‚Ferienhausgebiete' 1 und 2 ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.16 Anpflanzungs- und Pflegemaßnahmen sind fach-/artgerecht i.S. der FLL-Empfehlungen und DIN 18920 auszuführen. Befestigungen wie Schilder, Feuerlöscher o.ä. an Bäumen sind nicht zulässig.

7. **Wasserflächen i.V.m. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

7.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Wasserflächen (hier: Graben bzw. Grünkampsheidebach) ist der vorhandene biotopbegleitende Gehölz-/ Vegetationsbestand in den Böschungsbereichen dauernhaft zu erhalten. Die Pflege von Sohle und Böschungen sind zulässig - das Mahdgut ist dabei zu entfernen, technische Sohl- und Uferbefestigungen sind nicht zulässig.

8. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

8.1 In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Sondergebiete ‚Ferienhausgebiet' 1 und 2 gelten für die Wandhöhe und die Firsthöhe der Gebäude folgende Höchstmaße (in Metern über angrenzender privater Straßenverkehrsfläche):

festgesetzte Zahl der Vollgeschosse	I
max. zulässige Wandhöhe	3,20 m
max. zulässige Firsthöhe	5,60 m

Als Wandhöhe gilt die Wandhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Als obere Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut.

8.2 Innerhalb der Sondergebiete ‚Campingplatzgebiet' und ‚Ferienhausgebiet' 1 und 2 ist die Einfriedigung der Standplätze bzw. Parzellen ausschließlich über einreihige Hecken in einer Höhe bis zu maximal 1,50 m über angrenzender privater Straßenverkehrsfläche zulässig.

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

(1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 befindet sich innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Talsperren Haltern und Hullern, die Zwischenstever, den Unterlauf des Halterner Mühlenbaches und den Sandbach bis Haus Sythen sowie die Werse (Wasserversorgungsanlagen des Wasserwerkes Haltern der Gelsenwasser AG (Wasserschutzgebietsverordnung „Halterner Stausee" vom 28.07.1988/Änderungs-VO vom 31.03.1992) Schutzzone III.

3. Hinweise

(1) Derzeit liegen keine Hinweise für Altlastenverdachtsflächten oder Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

(2) Derzeit sind weder die Eingriffen noch im Umgebungsbereich Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Erdverfärbungen, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Hölhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Gem. § 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) sind Entdecker und Leiter der Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg durch die örtliche Ordnungsbehörde der Stadt Haltern am See oder Polizei zu verständigen.

(3) Der Bebauungsplan Nr. 114 liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hohenmark", dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld Nordrhein-Westfalen Nord (zu gewerbl. Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH" (zu wissenschaftl. Zwecken). Eigentümer des Bergwerksfeldes „Hohenmark" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis "Nordrhein-Westfalen Nord" ist die Mobil Erdgas - Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in 20355 Hamburg. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen. Im Geltungsbereich ist kein heute noch verleihungsberechtigter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(5) Innerhalb des Geltungsbereiches ist für den bestehenden Freizeitpark nur eine Wasserversorgung für Trinkwasserzwecke vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Leitungen ist unzureichend i.S. einer Löschwasserversorgung. Um eine ausreichende Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu gewährleisten, besteht eine Löschwasserentnahmestelle mit Aufstellflächen an der Stever, die sich auf städtischen Liegenschaften befindet. Für diese Löschwasserstelle ist aufgrund des ausreichenden Wasserstandes der Stever eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Im Rahmen der Einsatzplanung der Feuerwehr Haltern wird diese Löschwasserentnahmestelle sowie die Löschwasserversorgung über lange Wegestrecken berücksichtigt. Die Nutzung der Löschwasserentnahmestelle ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Haltern am See im Zuge des städtebaulichen Vertrages zu sichern. Eine Löschwasserrückhaltung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund des vorliegenden Bodenschutzkonzepts nicht erforderlich.

(6) Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger auch mit Anspruch auf Gültigkeit für seine Rechtsnachfolger alle Beeinträchtigungen, die zukünftig vom Wald ausgehen, dulded. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger für alle im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und sonstigen Gehölze verkehrssicherungspflichtig ist. Entsprechende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Haltern am See zu formulieren.

(7) Im Zuge der Neuordnung und Umstrukturierung des Freizeitparks wird eine Anpassung der Versorgungs-/Entsorgungsleitungen und -anlagen vorgenommen. Für die vorhandenen oberirdischen Telefonleitungen besteht die Notwendigkeit zur Prüfung der Erdverlig. Sofern weiterhin die Notwendigkeit besteht, sollte bei Neuanlage der Wege und Infrastrukturen eine unterirdische Verlegung erfolgen.

(8) Als Ergebnis des Artenschutztechnischen Fachbeitrags wurde dargelegt, dass als potenziell betroffene Arten durch die Planung die Zwergfledermaus sowie die Gehölze bewohnenden Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Kuckuck, Nachtigall und Waldkauz ermittelt wurden. Für diese Arten wurden geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bazeitenregelungen, Ökologische Baubegleitung (ÖBB), Quartierersatz für Fledermäuse bei Quartier-Nachweis und Vorgabe durch die ÖBB) formuliert. Es konnte zudem dargelegt werden, dass für die Gehölze bewohnenden Vogelarten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Als Fazit der Art-für-Art-Betrachtung wurde dargelegt, dass unter Einbeziehung der vorgesehen