Textliche Festsetzungen
(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

sind in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude laut Planeintrag (max. 2 Wo) auf 2 Wohnungen festgesetzt.

3. Baugrenzen

Ausschließlich eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen Baugrenzen um bis zu 3,00 m Tiefe überschreiten. Dabei darf eine Breite von 5,00 m nicht überschritten werden. Der erforderliche Grenzabstand laut BauO NRW ist ebenfalls einzuhalten.

4. Höhenlage, Sockel, Traufhöhe, Firsthöhe

4.1 Die Erdgeschoßfußbodenoberfläche der Neubauten darf nicht unterhalb der zugeordneten Erschließungsanlage -private Erschließungsstraße- (Zufahrt), aber auch nicht höher als 0,5 m über dieser Erschließungsanlage, gemessen an der zugehörigen Straßen-/Zufahrtsbegrenzungslinie, liegen. Die Bezugshöhe ist Straßenausbauhöhe der zugeordneten Erschließungsstraße.

4.2 Die Firsthöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der der Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF-EG) und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachfirst bzw. bei Flachdächern Oberkante Flachdachabschluss (Attika)

5. Gestaltung baulicher Anlagen u. Vorgärten

(§ 9 (1), (9) u. (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW)

Dachformen / Dachneigungen

Nebenanlagen sind in abweichender Dachform und Dachneigung zulässig.

Flachdächer sind mit extensive Dachbegrünungen auszuführen. Bei Gründächern (Dachbegrünungen) sind Farbe und Material der Dacheindeckung als Unterkonstruktion der Begrünung freigestellt.

Vorgartenfläche

Die Versiegelung von Vorgartenflächen z.B. mit Schotter oder Steinen ist nur bis zu 50% der Vorgartenfläche zulässig. Im Übrigen sind Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Rasengittersteine) herzustellen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren und die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen erforderliche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie erforderliche Zufahrten - landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

Hinweise

1. Belange der Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landesverband Westfalen-Lippe Westfälisches Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege Münster (Tel.: 0251-2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

2. Kampfmittel

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben im Plangebiet der Erdaushub außergewöhnlich 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 Polizei zu verständigen.

3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird für Abschnitt I im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Ausgleich ist vor Baubeginn zu vollziehen und der Baubehörde der Stadt Haltern am See nachzuweisen.

Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Im Abschnitt II sind Neubauvorhaben nur zulässig, wenn der jeweilige naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß Fachbeitrag "Eingriffsbilanzierung zum Abschnitt II" vollzogen und der Baubehörde der Stadt Haltern am See nachgewiesen worden ist.

Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des
STEA am 26.09.2019
Rates am 10.10.2019
Haltern am See, 14.10.2019
Stock
(Stock)
Fachbereichsleiter



Planzeichenerklärung

I Festsetzung des Bebauungsplans nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB, §§ 1 - 11 der BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WR — Reines Wohngebiet
- max. 2 Wo — maximale Anzahl der Wohneinheiten - s. textl. Festsetzung Nr. 2 -

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WR — Reines Wohngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse
- max. FH = 6,50 — max. Firsthöhe - s. textl. Festsetzung Nr. 4.2 -
- 0,4 — GRZ - Grundflächenzahl
- (0,6) — GFZ - Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- E — Einzelhaus
- ED — Einzel-u. Doppelhaus
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

Verkehrsflächen mit besonerer Zweckbestimmung

- V — Straßenverkehrsflächen, verkehrsberuhigter Bereich (privat)
- P — Parkfläche

5. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedliches Maß, Nutzung u. Zuordnung
- Fahrrecht für Notfallfahrzeuge
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung von Teil - Abschnitte I + II

II Gestalterische Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- 30°- 45° — Dachneigung

untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen und Garagen können in abweichender Dachform und -neigung erstellt werden

III Nachrichtliche Darstellung und Bestandsangaben

- vorh. Gebäude
- 107 — Hausnummer
- vorh. Flurstücksgrenze
- 76 — vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Baum
- vorh. Leitungstrasse
- abzubrechendes Bestandsgebäude
- M — Müllsammelstelle

Stadt Haltern am See

Stadt Haltern am See
BEBAUUNGSPLAN
Nr. 140
"Auf der Heide"

M. 1 : 500

Stand: 13.09.2019

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.



1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplans wird bescheinigt.
(Stand: 26.02.2018)
-ausgenommen Gebäudebestand-

Haltern am See, den 24.10.2019
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. H.-J. Petermann 0367
Hüttl
ÖbVI

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

Haltern am See, den 14.10.2019
Der Bürgermeister
Stock
i.A. Stock
Fachbereichsleiter

3. Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 29.11.2018 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern am See, den 18.11.2019
Klimpel
Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat durch öffentliche Darlegung und Anhörung in der Zeit vom 09.01.2018 bis einschließlich 13.02.2018 stattgefunden.

Haltern am See, den 14.10.2019
Der Bürgermeister
i.A. Dr.-Ing. Andrea Rüdiger
Baudezernentin

5. Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 3 (2) BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.04.2019 bis 28.05.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 14.10.2019
Der Bürgermeister
i.A. Dr.-Ing. Andrea Rüdiger
Baudezernentin

6. Dieser Bebauungsplan enthält die aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Haltern am See über Anregungen und Bedenken am 10.10.2019 vorgenommenen Änderungen.

Haltern am See, den 14.10.2019
Der Bürgermeister
i.A. Dr.-Ing. Andrea Rüdiger
Baudezernentin

7. Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 10.10.2019 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 18.11.2019
Klimpel
Bürgermeister

8. Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gemäß § 10 BauGB am 21.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den 14.01.2020
Der Bürgermeister
i.A. S. Schweigmann
Baudezernent

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Haltern am See, 18.11.19

STADT HALTERN AM SEE
Der Bürgermeister
i. A.
(Schweigmann)
Baudezernent