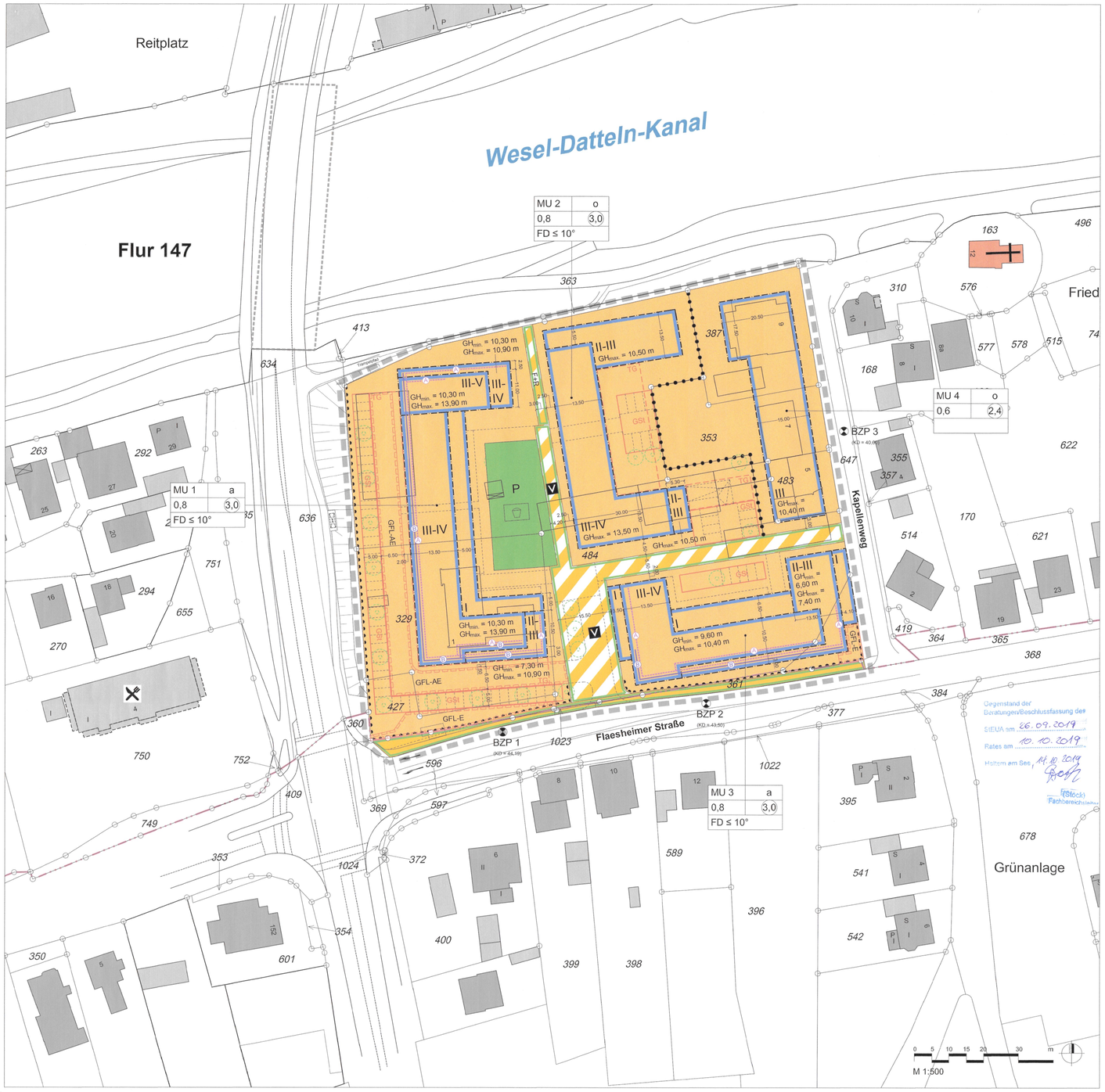


PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO

- Urbane Gebiete
- MU 1 — Kennziffer / Gliederung der Gebiete

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (3,0) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- III - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- GH_{max}=13,90 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- GH_{min}=10,30 — Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß
- ++++++ — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Maß der Nutzung)

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (V)
- Fuß- und Radweg (F + R)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Bäume (Standort vorgeschlagen), s. textliche Festsetzung 8.1 und 8.2

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

- GSt — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt)
- TG — Flächen für Tiefgaragen (TG)
- GFL-AE — Mit Gehrechten G, Fahrrechten F und Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A und Erschließungsträger/Versorger E

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

- P — Private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Besondere Schallschutztechnische Vorkehrungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Fassadenseiten oder Teile davon, mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel > 60 dB(A), s. textliche Festsetzung 9.2
- Fassadenseiten oder Teile davon, mit einem Beurteilungspegel nachts > 50 dB(A), s. textliche Festsetzung 9.3

II. FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachform
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauO NRW)

- FD ≤ 10° — Flachdach mit maximal zulässiger Dachneigung

III. HINWEISE

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn)

IV. BESTANDSANGABEN

- Flurgrenze
- 577 — Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- Gebäude (mit Hausnummer)
- BZP 1 (KD = 44,10) — Kanaldeckelhöhen (Meter über Normalhöhennull)
- Bestehender Straßenausbau (nachrichtlich)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

(1) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

1.1 Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das Urbane Gebiet ist in die Baugebiete MU 1 - MU 4 gegliedert.

In den Baugebieten MU 1 - MU 4 sind ausschließlich die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO benannten Nutzungen zulässig. Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind mindestens 1.700 m² der Geschossfläche für Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 - 5 BauNVO zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

(2) Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Im gesamten Plangebiet sind die festgesetzten Mindestgebäudehöhen (GH_{min}) und maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) über Bezugspunkt festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Hauptdaches/die Oberkante (OK) Attika des Flachdaches. Als Bezugspunkte der festgesetzten Mindestgebäudehöhen (GH_{min}) bzw. maximalen Gebäudehöhen GH_{max} ist

- für das Baugebiet MU 1 die mit 44,19 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche der Flaesheimer Straße maßgebend. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP 1 gekennzeichnet.
- für die Baugebiete MU 2 und MU 4 die mit 40,60 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche des Kapellenwegs maßgebend. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP 3 gekennzeichnet.
- für das Baugebiet MU 3 die mit 43,50 m ü. NHN angegebene Kanaldeckelhöhe in der Straßenverkehrsfläche der Flaesheimer Straße maßgebend. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP 2 gekennzeichnet.

2.2 Im gesamten Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) durch technische Anlagen und technische untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese - mit Ausnahme von Aufzügen - um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet werden. Lüftungs- und Kühlaggregate sowie sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen.

(3) Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Im gesamten Plangebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer, Balkone und/oder Treppenhäuser über eine Tiefe von bis zu 2,00 m überschritten werden.

(4) Bauweise

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

4.1 Für die Baugebiete MU 1 und MU 3 ist eine abweichende Bauweise „a" festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen > 50,00 m zulässig sind.

(5) Stellplätze und Garagenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 In den Baugebieten MU 1 - MU 3 ist die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) zulässig. Auf den mit „GSt" festgesetzten Flächen ist ausschließlich die Errichtung von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig.

5.2 In den Baugebieten MU 1 - MU 3 ist die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen/Parkierungsgaragen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „TG" festgesetzten Flächen zulässig.

(6) Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 In den Baugebieten MU 1 - MU 3 ist die Errichtung von Nebenanlagen zu öffentlich angrenzenden Verkehrsflächen ausschließlich in Form von Abfallsammelanlagen und/oder Fahrradabstellanlagen zulässig. Die Nebenanlagen sind mit einem Mindestabstand von 0,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt zu errichten.

6.2 Außerhalb der unter 6.1 benannten Bereiche sind in den Baugebieten MU 1 - MU 3 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, sofern sie eine Grundfläche von maximal 10,00 m² nicht überschreiten.

(7) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die Fahrgasse der ebenerdigen Stellplatzanlage im westlichen und südlichen Bereich des Baugebietes MU 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und des Erschließungsträgers/Versorgers (AE) belegt.

7.2 Der südliche Grundstücksstreifen im Baugebiet MU 1 zur Flaesheimer Straße und der südöstliche Eckbereich im Baugebiet MU 3 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers/Versorgers (E) belegt.

(8) Flächen oder Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche sind mindestens 3 Einzelbäume anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Baumarten als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum.

8.2 In den Baugebieten MU 1 - MU 3 ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene 5 Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einer Vegetationsfläche von mindestens 6,00 m² zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Stellung der Bäume ist nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

8.3 In den Baugebieten MU 1 - MU 3 sind mindestens 1.000 m² der festgesetzten Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

8.4 Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche sind die Decken von Tief- und/oder Parkierungsgaragen - mit Ausnahme von Erschließungs- und Aufenthaltsflächen sowie Terrassen - mit einer Substratschicht vollständig zu überdecken und als Grünflächen zu gestalten und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

(9) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß der DIN 4109-2018 für sämtliche Fassadenbauteile Mindestschalldämmmaße von

- $R'_{w, ges.}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unter- richtsräume, Büroräume und Ähnliches

einzuhalten.

9.2 Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel > 60 dB(A) müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf. $R_{w, res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die resultierenden bewerteten Schalldämmmaße (erf. $R'_{w, res}$) sind unter Berücksichtigung der in der lärmtechnischen Untersuchung (nts Ingenieurgesellschaft mbH Münster, Proj.nr.: 04180039 vom 11.02.2019) angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2018 zu berechnen.

9.3 Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon mit einem Beurteilungspegel nachts > 50 dB(A) sind für Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

9.4 Die im Baugebiet MU 2 festgesetzte Nutzung bleibt solange unzulässig, bis die Gebäude im Baugebiet MU 1 und MU 3 in ihrer lärmabschirmenden Wirkung in den festgesetzten Geschossigkeiten und Mindestgebäude- höhen (GH_{min}) baulich fertiggestellt sind.

9.5 Ausnahmen von den Festsetzungen 9.1 - 9.4 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAU-VORSCHRIFTEN) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

(1) Fassadenmaterial und -farbe

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Für die Baugebiete MU 1 - MU 3 ist als Hauptmaterial der Fassaden ausschließlich Ziegelmauerwerk/Klinker sowie Putz zulässig. Untergeordnet sind zur Gebäudeakzentuierung auch andere Materialien bis zu einem Anteil von 25 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

(2) Dachform

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

2.1 Für die Baugebiete MU 1 - MU 3 sind als Dachform der Gebäude ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig. Die Flachdächer sind ohne sichtbare Dachneigung oder mit einer umlaufenden Attika auszuführen.

(3) Aufstellplätze für Müll-/Wertstoffgefäße

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

3.1 In den Baugebieten MU 1 - MU 3 sind die Aufstellplätze für Müll-/Wertstoffgefäße zu angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen mit Hecken oder begrünten Stabgitterzäunen mit einer Mindesthöhe von 1,40 m von mindestens drei Seiten einzufassen.

C HINWEISE

(1) Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Haltern am See und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

(2) Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) einschließlich der Haltener Liste können während der Dienstzeiten beim Fachbereich Planen der Stadt Haltern am See, Verwaltungsgebäude Muttergottesstiege, Rochfordstraße 1, eingesehen werden.

(3) Altlasten

Der Abriss der Altgebäude und die Baureifmachung auf dem ehemaligen Gelände der Fa. Dickerhoff sind bodengutachterlich zu begleiten. Sollten sich bei den Baubereiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen zu informieren. Nach Abschluss der Rückbau- und Bodenarbeiten ist die Altlastenfreiheit nachzuweisen.

(4) Bodendenkmäler

Im Plangebiet können paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

4.1 Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

4.2 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

4.3 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

(5) Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden entlang der Flaesheimer Straße und auf Teilflächen der Flurstücke 353 und 387 im Nordosten Stellungsbereiche aus dem Zweiten Weltkrieg festgestellt. Die Stellungsbereiche sind zu sondieren (sofern nach Kriegsende nicht überbaut) und ordnungsbehördlich freizugeben. Die Überprüfung der Flächen ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) bzw. gemäß den Vorgaben der Anlage 1 der TVV (Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr) in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Haltern am See durchzuführen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben 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 oder Polizei zu verständigen.

(6) Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG sind zu beachten. Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen sind zum Bestandteil der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu machen:

6.1 Vermeidung / Minderung

6.1.1 Bauzeitenregelung „Gehölzbeseitigung":

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und übertagenden Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier sind Gehölzfällungen/-beseitigungen (inkl. des dichten Brombeerbewuchses auf den Aufschüttungen) ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis 28./29.02. durchzuführen.

6.1.2 Bauzeitenregelung "Gebäudeabbruch":

Büro-/Verwaltungs-/Wohngebäude im Südwesten: Zum Schutz von überwinternden Fledermäusen ist ein Abriss/Rückbau der Gebäude ausschließlich im Zeitraum vom 15.03. bis 14.11. zulässig. Für die Abriss-/Rückbauarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich (siehe 6.1.3).

Lager-/Werkstattgebäude im Osten: Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und übertagenden Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier sind die Gebäude in einem möglichst winterkalten Zeitraum zwischen dem 01.12. und 01.03. abzureißen/rückzubauen. Sofern der Zeitraum nicht eingehalten werden kann, sind die Gebäude unter ökologischer Baubegleitung rückzubauen.

Der Abriss/Rückbau der Lager-/Werkstattgebäude muss vor dem Abriss des Büro-/Verwaltungs-/ Wohngebäudes erfolgen.

6.1.3 Ökologische Baubegleitung „Gebäudeabbruch":

Der Abriss/Rückbau des Büro-/Verwaltungs-/Wohngebäude ist unter ökologischer Baubegleitung eines Fachgutachters/Fledermausexperten durchzuführen. In der Nacht / am Morgen vor dem Abriss/Rückbau ist das Gebäude von einem Fledermausexperten auf ein- oder ausfliegende Fledermäuse zu untersuchen. Beim Ausschluss von Ein- oder Ausflügen können die Arbeiten unverzüglich und ohne weitere Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten relevante Quartiere (Attika, Verschalungen, Rollladenkästen, Ortgänge) nicht unmittelbar abgerissen werden können, ist die Ein- oder Ausflugkontrolle vor den weiteren Arbeiten an relevanten Gebäudeteilen zu wiederholen.

Kann ein Ein-/Ausflug nicht sicher ausgeschlossen werden oder wurden ein-/ausfliegende Tiere beobachtet, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Die Abrissarbeiten sind zu unterbrechen, bis eine Versorgung/Umsiedlung der Tiere stattgefunden hat. Weitere Maßnahmen können z.B. die vorsichtige Öffnung des Dachraumes oder der potenziellen Hangbereiche unter Begleitung eines Fledermausexperten sein. Bei größeren Vorkommen müssen die Abrissarbeiten verschoben werden.

Bei der Ein-/Ausflugkontrolle ist auf Gebäude brütende Vogelarten zu achten. Die Ein-/Ausflugkontrolle bei kaltem und nassem Wetter, generell zwischen Anfang Oktober und Ende März, wenig geeignet, da die Tiere in der Nacht bei Dunkelheit einfliegen oder im Winterschlaf sind und die Quartiere nicht verlassen. In diesem Zeitraum muss die Kontrolle ggf. durch andere Methoden ersetzt oder mit diesen kombiniert werden (Ausflugskontrollen, Ausleuchten von Spalten, Videoendoskopeinsatz, Hubsteiger- einsätze).

Die Untere Naturschutzbehörde ist von den jeweiligen Arbeitsfortschritten der ökologischen Baubegleitung in Kenntnis zu setzen. Nach Beendigung muss zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Ablaufs mindestens eine Kurzdokumentation beigebracht werden.

6.1.4 Eine jahreszeitliche Übersicht zur Bauzeitenregelung in Kombination mit der ökologischen Baubegleitung ist der Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6.2 Funktionserhalt

6.2.1 Schaffung von Fledermausersatzquartieren an Gebäuden (CEF)*:

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Fledermausquartieren sind mindestens fünf für Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere an Gebäuden zu schaffen (mindestens ein Ganzjahreskasten bzw. ganzjährig nutzbares Quartier, für die übrigen Quartiertypen sind Fledermausbretter oder Flachkästen etc. zu nutzen). Sie sind mindestens im Abstand von 5 Jahren zu kontrollieren, reinigen und instand zu halten. Die Vorgaben des „Leitfaden Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen" (MKULNV 2013) sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

** Die CEF-Maßnahme wurde im Januar 2019 innerhalb des Plangebietes umgesetzt (MU 4, Gemarkung Haltern, Flur 147, Flurstück 353). Die Umsetzung erfolgte über die Aufhängung von fünf Fledermausersatzquartieren (1 Ganzjahreskasten, 4 Fassaden- flachkästen) in einer Höhe von 4,0 m an einem bestehenden Garagengebäude.*

6.2.2 Erhalt lichtarmer Dunkelräume:

Es ist darauf zu achten, dass zukünftig Lichtemissionen vornehmlich im Plangebiet verbleiben oder nur unsensible Bereiche bestrahlen. Eine Ausleuchtung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen ist durch eine angepasste Lampenverortung /-höhe /-ausrichtung und Leuchtintensität zu vermeiden.

Folgende allgemeine Hinweise zur fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung (mindestens auf den gehölzseitigen Grundstücksflächen an der Nordgrenze) sind zu beachten:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (3000-2700 K) sowie geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß (Verwendung mehrerer schwächerer, niedrig angebrachter Lichtquellen an Stelle von wenigen hohen, aber dafür stärkeren Lichtquellen)
- Bei der Installation von Lichtquellen sind abschirmende Wirkungen von Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen und zur Vermeidung von Abstrahlungen nach Norden zu nutzen
- Bei der Installation von Lichtquellen sind reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der nördlichen Gehölze durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement/Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o.ä. zu vermeiden.

6.3 Ergänzende fachgutachterliche Empfehlungen:

Die nachfolgenden Maßnahmen sind artenschutzrechtlich nicht erforderlich und stellen eine über die rechtlich erforderlichen Maßnahmen hinausgehende ökologische Empfehlung für mögliche weitere (freiwillige) Maßnahmen dar:

6.3.1 Stützung umliegender Schwalbenvorkommen durch die Anbringung von Schwalbennisthilfen am oder im Gebäude:

Die geplante Entwicklung von Wohnraum ermöglicht mindestens für die an der Außenseite von Gebäuden (auch Wohngebäuden) brütende Mehlschwalbe eine schwalbenfreundliche Gestaltung des Plangebietes. z. B. durch das Anbringen künstlicher Mehlschwalbennester, das Belassen freier Anflugschneisen (kein Baumbestand vor geeigneten Dachtraufen) und die Errichtung eines Schwalbenturms / Schwalbenhotels.

Die Realisierung eines Ausgleichs von Nistmöglichkeiten für die Rauchschwalbe im Plangebiet ist deutlich schwieriger und kaum vielversprechend. Freiwillige Maßnahmen für diese Art sind nur ausserhalb des Plangebietes sinnvoll. Nisthilfen für Rauchschwalben können in offenen Rinder- oder Pferdeställen, ggf. auch in Remisen und Hallen mit geeigneter Umgebung / Landschaftsnutzung angebracht werden.

(7) Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen für die Gründung und Isolierung sowie Herstellung von Untergrundbefestigungen keine Stoffe eingesetzt werden, die unter Einfluss von Wasser oder durch sonstige Einwirkungen Stoffe ergeben, die schädlich auf das Grund- oder Oberflächenwasser wirken.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV.NRW.2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes am 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 G vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW), in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, 214);

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8.07.2016 (GV. NRW. S. 559), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);

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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.

Sämtliche Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der aktuellen Fassung zum Tage des Satzungsbeschlusses.

Verfahrensleiste

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Stand Januar 2018) wird bescheinigt.

Haltern am See, den 25.02.2020

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die Richtigkeit der zeichnerischen Darstellungen des bestehenden Zustandes und der Planung sowie für die Erarbeitung des Planentwurfs.

Haltern am See, den 4.X.2019

(Block) Fachbereichsleiter

Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 04.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern am See, den 22.11.19

(Klimpel) Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß 3 Abs. 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 01.08.2019 bis einschließlich 13.09.2019 stattgefunden.

Haltern am See, den 19.10.2019

(Dr. Rüdiger) Technische Dezernentin

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom 29.06.2019 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Frist bis zum 13.08.2019 eingeräumt.

Haltern am See, den 19.10.2019

(Dr. Rüdiger) Technische Dezernentin

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich seiner Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13.09.2019 bis einschließlich 04.10.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 04.10.2019

(Dr. Rüdiger) Technische Dezernentin

Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 31.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den 22.11.19

(Klimpel) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gemäß § 10 BauGB am 21.11.19, ortlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

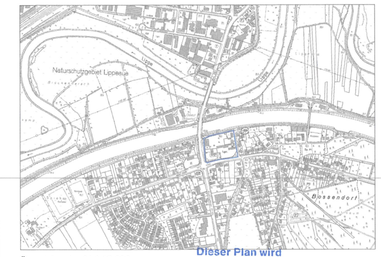
Haltern am See, den 22.11.19

(Klimpel) Bürgermeister

Stadt Haltern am See

Bebauungsplan Nr. 143 "Dickerhoff - Bossendorf"

Maßstab 1:500



Übersichtsplan M 1:10.000

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Haltern am See, 18.11.19

STADT HALTERN AM SEE
Der Bürgermeister
I.A.
(Schwelgmann)
Bauplanerin

Entwurf und Plananfertigung:

stadtraum Architektengruppe
Stadtraum Architektengruppe
Düsseldorfer Straße 11
40219 Düsseldorf
Tel.: 0211 - 393055

September 2019