A. Planungsrechtliche Festsetzung gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 4 BauNVO)

Zulässige Nutzungen
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-3) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs.1 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Bezugshöhen
Für die Höhenfestsetzungen gilt als Bezugspunkt der zur jeweiligen Gebäudeachse nächstgelegene Höhenpunkt der Erschließungsstraße (Gradientenpunkt). Der Höhenpunkt ist anhand der im Plan dargestellten Kanaldeckelhöhen (KD) durch Interpolation zu gewinnen.

Für die WA 1 und WA 2 gelten die KD-Höhen in der Birkenallee und für das WA 3 die der St.-Florian-Straße.

2.2 Firsthöhen
Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und der Höhe des obersten Dachabschlusses.

2.3 Erdgeschossfußbodenhöhen
In allen Baugebieten sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdeten Gebäudeöffnungen (z. B. Kellerlichtschächte, Antritte zu Kellerhälsen, usw.) mindestens 0,10 m über der Bezugshöhe (KD) anzulegen.

2.4 Überschreitung der Grundfläche
In allen Baugebieten ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO nur zulässig, wenn die damit einhergehenden Dachflächen begrünt und die ebenfalls damit einhergehenden Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Drain-, Splitt- oder Rasenfugenpflaster, Mosaik oder Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen, wassergebundene Decken) ausgeführt werden.

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

Ausschließlich Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze um bis zu 3 m Tiefe überschreiten. Dabei darf eine maximale Breite von 6 m je Gebäude nicht überschritten werden. Der erforderliche Grenzabstand laut BauO NRW ist ebenfalls einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird für das WA 2 und WA 3 auf maximal 2 Wohnungen festgesetzt (max. 2 WO).

Im WA 1 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 6 Wohnungen festgesetzt (max. 6 WO).

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

Im WA 1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind zudem auch innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Im WA 2 und WA 3 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind zudem in der Garagenzufahrt zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Anlage eines Feldgehölzes (2517 m²)

Innerhalb der gekennzeichneten Maßnahmenfläche M1 ist eine 5-reihige Feldgehölzpflanzung umzusetzen, wobei die flächigen Pflanzungen in aufgelockerter Form in Gehölzgruppen mit 15 bis 20 m Länge umzusetzen sind. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden.

Abweichungen sind ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Zu den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie zum neugeplanten Wohngebiet sind breite Krautsäume zu belassen.

Ausführung Feldgehölze:
- 5-reihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m
- Artenauswahl aus den nachfolgenden Pflanzlisten
- Pflanzung von 18 hochstämmigen Bäumen (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mind. 12 - 14 cm)
- Pflanzung von ca. 450 Sträuchern (Qualität 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm)
- Pflanzung von ca. 50 Bäumen als Heister (Qualität Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 125 - 150 cm)
- Untersaat der Pflanzung mit niedrigwachsenden Leguminosen (Klee)
- Anlage eines mindestens 2,00 m breiten Krautsaumes zu den angrenzenden Wohnbauflächen und eines 3,50 m breiten Krautsaumes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen; der Krautsaum kann gleichzeitig auch für die Befahrung der Fläche für Pflegemaßnahmen genutzt werden.
- Einsaat der Krautsäume mit einem gebietsheimischem Saatgut für das Ursprungsgebiet 2 "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland" mit einer Saatgutmischung für Biotopflächen für Feldraine und Säume (z.B. Regiosaatgutmischung Feldrain R 9680).

Pflanzliste Bäume (Hochstamm und Heister)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Amelanchier ovalis	Felsenbirne

Pflege:
- Befestigung der Hochstämme an mindestens 2 Senkrechtpfählen
- Anbringung eines Stammschutzes (z.B. Bambusmatten, Stammschutzfarbe)
- bei starkem Verbiss durch Wild: Schutz der Gehölze durch Bestreichen mit biologischem Verbiss-Schutzmittel oder Errichtung eines Wildschutzzaunes
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Wässern, 2-mal jährlich Freistellen der Gehölze durch Ausmähen
- abschnittsweiser Rückschnitt von jeweils maximal einem Drittel der Pflanzung nach 10 - 15 Jahren; Rückschnitt ausserhalb der Vogelbrutzeit durchführen (01. Oktober bis 28. Februar)
- ggfs. Mahd der Untersaat
- Mahd der Krautsäume einmal jährlich im August, um einer Verbuschung entgegenzuwirken; das Mahdgut ist abzuräumen oder zu mulchen.

Maßnahme 2 (M2): Anlage einer freiwachsenden Hecke (298 m²)

Innerhalb der gekennzeichneten Maßnahmenfläche M2 ist die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke umzusetzen. Für die Pflanzung sind standortheimische Laubgehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Alternative Arten und Abweichungen sind ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Ausführung:
- 3-reihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m
- Artenauswahl aus den nachfolgenden Pflanzlisten
- 120 Sträucher (Qualität verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm)
- Untersaat der Pflanzung mit niedrigwachsenden Leguminosen (Klee)
- Anlage eines 1,5 m breiten Krautsaumes;
- Einsaat der Krautsäume mit einem gebietsheimischem Saatgut für das Ursprungsgebiet 2 "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland" mit einer Saatgutmischung für Biotopflächen für Feldraine und Säume (z.B. Regiosaatgutmischung Feldrain R 9680).

Pflanzliste Sträucher
- s. Pflanzliste Sträucher Maßnahme M1

Pflege:
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Wässern, 2-mal jährlich Freistellen der Gehölze durch Ausmähen
- abschnittsweiser Rückschnitt von jeweils maximal einem Drittel der Pflanzung nach 10 - 15 Jahren; Rückschnitt ausserhalb der Vogelbrutzeit durchführen (01. Oktober bis 28. Februar)
- ggfs. Mahd der Untersaat
- Mahd der Krautsäume einmal jährlich im August, um einer Verbuschung entgegenzuwirken; das Mahdgut ist abzuräumen oder zu mulchen.

Maßnahme 3 (M3): Pflanzung von 28 Einzelbäumen im Bereich der Privatgrundstücke

Auf den privaten Grundstücken sind bis zu 600 m² Grundstücksgröße zwei Einzelbäume zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Für größere Grundstücke ist pro weitere angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Für die Bäume sind Arten der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden. Alternative Arten sind ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Ausführung:
- Artenauswahl aus den nachfolgenden Pflanzlisten
- Pflanzung von 28 hochstämmigen Bäumen (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mind. 12 - 14 cm)

Pflanzliste Bäume (Hochstämme)

Acer campestre in Sorten (schmal- und / oder kleinkronig)	Feld-Ahorn in Sorten
Acer platanoides in Sorten (schmal- und / oder kleinkronig)	Spitz-Ahorn in Sorten
Carpinus betulus in Sorten (schmal- und / oder kleinkronig)	Hainbuche in Sorten
Ginko biloba	Ginko
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'
	Obstbäume

Pflege:
- Befestigung der Hochstämme an mindestens 2 Senkrechtpfählen
- Empfehlung: Anbringung eines Stammschutzes
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Wässern, Pflege der Baum scheibe, Kontrolle der Baumverankerung)

7. Flächen für Hochwasserschutzanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist ein Wall innerhalb der M1 Fläche anzulegen, der mind. 0,40 m über Geländeniveau liegt und eine Breite von mind. 3,10 m hat (Böschung 1:2, Kronenbreite 1,5 m).

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Maßgebliche Außenlärmpegel
In den Lärmpegelbereichen III und IV müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß R' w,res nach
- DIN 4109-1:2018-01: DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen sowie
- DIN 4109-2:2018-01: DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen einhalten:

Das gesamte, bewertete Schalldämm-Maß R' w,ges von Aussenbauteilen ist nach der Formel 6 der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen) zu berechnen:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 30 dB	*für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;*
$K_{Raumart}$ = 35 dB	*für Büroräume und Ähnliches;*
L_a	*der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 (siehe Tabelle unten) Lärmpegelbereiche sind im B-plan dargestellt.*
Mindestens einzuhalten sind:	
R' w,ges = 30 dB	*für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches*

Lärmpegel bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume[1] u. ä.
dB (A)	erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
III	65	35	30
IV	70	40	35

R'w,res = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u. dgl.)
[1] An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

8.2 Kontrollierte Lüftungssysteme
In den Lärmpegelbereichen III und IV sind mit Ausnahme der Südwestseite für alle Schlaf- und Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewisen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109 (01/2018).

B. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Landesbauordnung NRW

9.1 Garagen und Carports
In allen Baugebieten sind die Dächer von Garagen und Carports ausschließlich als Flachdach - mit einer Dachneigung von ≤ 7° - auszubilden.

9.2 Dachaufbauten
In allen Baugebieten darf die Summe der Breite aller Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Zwerchgiebel, Erker) je Gebäude maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen.

Dachaufbauten müssen bei Satteldächern einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten des Gebäudes einhalten. Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben und sonstigen Nebendächern muss mindestens 1,00 m betragen. Dachgauben in zweiter Reihe / im zweiten Dachgeschoss sind nicht zulässig.

9.3 Vorgartengestaltung
Bis auf die notwendige Erschließung der Grundstücksfläche (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Hauseingang) ist die Befestigung von Vorgärten (Versiegelung, auch Schottersteine) unzulässig. Der Vorgarten ist gärnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Der Vorgartenbereich erstreckt sich in einer Bebauungstiefe von 6 m im Bereich der Birkenallee (WA 1 und WA 2) und der St.-Florian-Straße (WA 3).

9.4 Einfriedung

Einfriedung von Vorgartenbereichen
In den nach 9.3 definierten Vorgartenbereichen sind Grundstückseinfriedungen ausschließlich in Form von Hecken aus Standortgerechten Gehölzen (hierfür sind die Gehölzarten Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare 'Atrovirens'*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und/oder Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) zu verwenden) und in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Einfriedung außerhalb von Vorgartenbereichen
Außerhalb der nach 9.4 definierten Vorgartenbereiche sind in allen Baugebieten Grundstückseinfriedungen unter Anwendung der in 9.4 aufgeführten Gehölzarten ausschließlich in Form von Hecken aus standortgerechten Gehölzen oder Hecken aus standortgerechten Gehölzen mit integriertem Zaun (z.B. Stabgitterzaun, Stabmattenzaun oder Maschendrahtzaun) zulässig. Wenn Grundstückseinfriedungen an öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzen, ist die Höhe der Einfriedung auf eine maximale Höhe von 1,60 m begrenzt.

Neben Satz 1 sind außerhalb der Vorgartenbereiche zwischen privaten Grundstücken, sofern sie nicht an öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzen, bauliche Einfriedungen in Form von Mauern, Gabionen und Sichtschutzzäunen möglich.

C. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

10.1 Archäologische Bodenfunde
Der Beginn sämtlicher Bodeneingriffe bzw. Baumaßnahmen ist der LWL-Archäologie für Westfalen Referat Provinzialrömische Archäologie, mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf (za. 14 Tage vor Beginn) anzuzeigen.

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

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.

10.2 Bodenschutz
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 Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde Ordnungsamt der Stadt Haltern am See oder die Polizei zu verständigen.

10.3 Kampfmittel
Konkrete Verdachtspunkte auf eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet liegen nicht vor, jedoch zeigen Luftbilder jeweils einen Stellungsbereich (Bereich an der südlichen T-Kreuzung Birkenallee/St.-Florian-Str., Flurstück 1439) und einen Bombardierungsbereich (Bereich im Nordwesten des Plangebietes an der Lembecker Str., Flurstück 1442). Für diese Flächenanteile ist eine überprüfende Sondierung ab Geländeoberkante von 1945 durchzuführen - eine ordnungsbehördliche Freigabe durch die Stadt Haltern am See kann erst nach entsprechender Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) erfolgen. Die konkrete Lage ist in einem Übersichtsplan gekennzeichnet, der im Fachbereich Planen und Wirtschaftsförderung der Stadt Haltern am See eingesehen werden kann.

10.4 Vorschriften
Die in diesem Bebauungsplan genannten Vorschriften, Gutachten DIN-Normen und Richtlinien sind bei der Stadt Haltern am See, Fachbereich Planen und Wirtschaftsförderung, während der Öffnungszeiten einzusehen.

10.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Natur- und Artenschutz)

Vermeidungsmaßnahme VM 1: Versickerung des Niederschlagswassers
Die Abwasserbeseitigung der neuen Wohnbebauung ist im Mischentwässerungsverfahren gesichert. Dem Grundsatz des §55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes folgend, kann das Niederschlagswasser auf den Grundstücken auch versickert werden. Mit einer Versickerung wird das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Damit wird einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate entgegengewirkt.

Vermeidungsmaßnahme VM 2: Terminierung von Gehölzrodung und Baufeldräumung
Rodungs- und Rückschnittarbeiten wie auch die Baufeldräumung sind außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzfrist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sofern die Baufeldräumung der landwirtschaftlichen Flächen in die Vogelbrutzeit fällt, sind diese Flächen auf offenlandbewohnende Brutvogelarten zu kontrollieren. Es wird empfohlen, die landwirtschaftliche Nutzung möglichst bis zur Inanspruchnahme der Flächen beizubehalten, um keine für die Tiere besonders attraktiven Lebensräume zu schaffen.

Vermeidungsmaßnahme VM 3: Beleuchtung
Zur Minimierung negativer Auswirkungen durch neugeschaffene Außenbeleuchtung soll die Außenbeleuchtung ohne große Streuung zielgerichtet nach unten angebracht werden. Ein Ausleuchten der neu einzurichtenden randlichen Kompensationsflächen ist unbedingt zu vermeiden. Durch die Verwendung von Lampen im Wellenlängenbereich zwischen 590 bis 630 nm kann ein Anlocken von Insekten vermieden werden, was zum Insektenschutz und zum Schutz lichtscheuer Fledermausarten beiträgt.

Vermeidungsmaßnahme VM 4: Bodenschutz, Erhalt besonders schutzwürdiger Plaggeneschböden
Zum Schutz und Erhalt natürlich gewachsener Böden sind bei allen Bodenarbeiten Ober- und Unterboden getrennt zu lagern. So weit wie möglich, sind die Böden im näheren Umfeld unter Berücksichtigung ihrer Herkunft als Ober- und Unterboden wieder einzubauen.

Zum Erhalt der besonders schutzwürdigen Plaggeneschböden im Randbereich des Plangebietes sind die geplanten Flächen für Gehölzpflanzungen ("Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") während der gesamten Baumaßnahmen durch Absperrung vor jeglicher Bautätigkeit, d.h. auch vor einem Befahren mit Maschinen, Materiallagerungen etc., zu schützen.

Vermeidungsmaßnahme VM 5: Erhalt des Gehölzbestandes aus Rot-Eichen
Die drei Rot-Eichen im Bereich des Flurstückes 1835, Flur 90, Gemarkung Haltern sind dauerhaft zu erhalten (siehe Festsetzung). Während der Baumaßnahme sind Bodenauffüllungen, Materiallagerungen oder Ähnliches im Kronentraufbereich der Bäume unzulässig. Bei einem Abgang der Bäume sind diese zu ersetzen.

Vermeidungsmaßnahme VM 6: Erhalt der Weißdornhecke
Die Weißdornhecke am nördlichen Rand der Flurstücke 1819 und 1835, Flur 90. Gemarkung Haltern ist dauerhaft zu erhalten (siehe Festsetzung). Während der Baumaßnahme ist die Hecke wirkungsvoll durch eine Abzäunung gegen Beschädigung zu schützen.
Die Hecke ist ein- bis zweimal jährlich fachgerecht zu schneiden. Sollte es zu einem Ausfall von Pflanzen kommen, so sind Ersatzpflanzungen ausschließlich mit Weißdorn (*Crataegus monogyna*) vorzunehmen.

---

1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplans wird bescheinigt.
(Stand: 18.11.2020)
-ausgenommen Gebäudebestand-

Haltern am See, den 22.07.2022

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

Haltern am See, den 13.06.2022

Stegemann
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden an der Bauleitplanung hat durch öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 stattgefunden.

Haltern am See, den 13.06.2022
Der Bürgermeister

I.A. Schweigmann
Baudezernent

4. Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung und Fachgutachten hat gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.05.2021 bis 18.06.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 13.06.2022
Der Bürgermeister

I.A. Schweigmann
Baudezernent

5. Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 25.11.21 gemäß § 10 BauGB einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB I.V. m. § 89 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den 13.06.2022

Stegemann
Bürgermeister

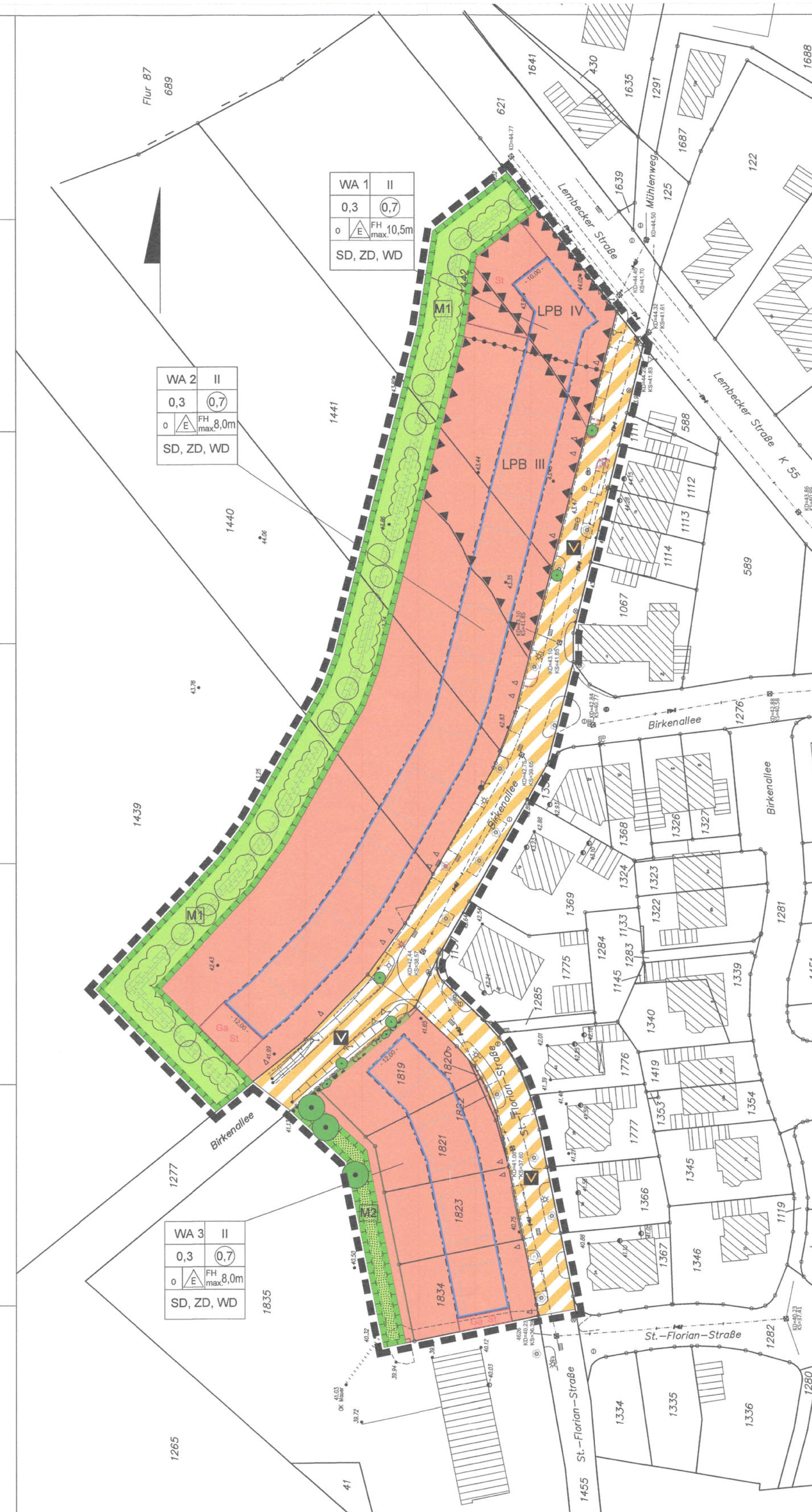
6. Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gemäß § 10 BauGB am 23.06.22 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Haltern am See, den 24.06.22
Der Bürgermeister

I.A. Schweigmann
Baudezernent

Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des
StEUA am 18.11.2021
Rates am 25.11.2021

Haltern am See



Planzeichenerklärung

I Festsetzung des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) BauNVO und § 4 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet - s. textl. Festsetzung Nr. 1 -

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

II	Zahl der Vollgeschosse
0,3	GRZ - Grundflächenzahl
(0,7)	GFZ - Geschossflächenzahl
FH max. 8,0 m	max. Firsthöhe - s. textl. Festsetzung Nr. 2.2 -

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB,§ 22 (2) BauNVO, § 23 BauNVO

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze - s. textl. Festsetzung Nr. 3 -

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

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung (Feldgehölzpflanzung)
- Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche (Heckenpflanzung)

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung Baum
- Pflanzung Feldgehölze (M 1)
- Erhaltung Hecke
- Pflanzung Hecke (M 2)

7. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Flächen für Garagen und Stellplätze

II Nachrichtliche Darstellung und Bestandsangaben (ohne Festsetzungscharakter)

	vorh. Gebäude		gepl. Gebäude
107	Hausnummer		gepl. Grundstücksgrenze
	vorh. Baum		gepl. Grundstückszufahrt
	Kanaldeckelhöhe		gepl. Stellplätze
	vorh. Flurstücksgrenze		Laterne Bestand / Laterne entfällt
76	vorh. Flurstücksnummer		gepl. Standort Laterne
	Erdaufwallung geplant (Höhe ca. 0,5 m)		geplanter Baum (nicht standortgenau)

Stadt Haltern am See

Stadt Haltern am See
BEBAUUNGSPLAN NR. 145
"Stigthaube-Lippramsdorf"

M. 1 : 500

Stand: 04.11.2021

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I., S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) (1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

Es gelten die Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung.

