1. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

In den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten und in der Abschnitte WA 1-a und -b sowie WA 2-a bis f gegliederten Baugebiete werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 und § 4 BauNVO).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Ermittlung der Grund- und Geschossfläche

In allen Baugebieten ist für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und den festgesetzten Grünflächen liegt (§ 19 (3) S. 2 und § 20 (2) BauNVO).

1.2.2. Überschreitung der Grundfläche

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

1.2.3. Überschreitung der Baugrenze

In allen Baugebieten können die Baugrenzen für unselbstständige bauliche Anlagen wie Wintergärten und lichtdurchlässige Terrassenüberdachungen um bis zu 2,00 m überschritten werden, soweit ein wesentlicher Eingriff in den Wurzelbereich von bestehenden Bäumen ausgeschlossen werden kann (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO).

1.2.4. Erdgeschossfußbodenhöhe

In allen Baugebieten sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überfluteungsgefährdete Gebäudeöffnungen (z. B. Kellerlichtschächte, Anfahrte zu Kellerfenstern, usw.) mindestens 0,25 m über der natürlichen Geländeoberfläche anzulegen (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB i. V. m. § 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO).

1.2.5. Höhe baulicher Anlagen

In allen Baugebieten ist die Höhe baulicher Anlagen als Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH) für alle Gebäudetypen sowie in Kombination mit der Traufhöhe als Mindestmaß (min. TH) für Gebäude mit geneigten Dachformen - Dachneigung ≥ 7° - in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Für die gegliederten Teilbereiche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1-a und b, WA 2-a bis f) sind die in Tabelle a bzw. im Höhenplan aufgeführten Höhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) zulässig.

Tabelle a | zulässige Höhe der baulichen Anlagen

	Baugebiet und Teilbereiche							
	WA 1		WA 2					
	a	b	a	b	c	d	e	f
GH	57,30 m	57,15 m	55,20 m	55,55 m	56,00 m	55,20 m	55,65 m	56,15 m
min. TH	49,75 m	49,60 m	50,15 m	50,50 m	50,95 m	50,15 m	50,60 m	51,10 m

Als Gebäudehöhe gilt die Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dachformen bzw. die oberkante Attika für Gebäude mit Flachdach - Dachneigung ≤ 7° -. Die Traufhöhe ist die äußere Schnittkante zwischen aufgehendem Mauerwerk / aufgehender Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO).

1.3. Größe der Baugrundstücke

In allen Baugebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei einer Einzelhausbebauung 400 m² je Gebäude und für eine Doppelhausbebauung 300 m² je Gebäude (§ 9 (1) BauGB).

1.4. Flächen für Nebenanlagen

1.4.1. Garagen, Carports und Stellplätze

In allen Baugebieten ist die Errichtung von Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den als Flächen für Garagen und Carports festgesetzten Flächen zulässig. Neben Satz 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die Flächen für Garagen und Carports und der Vorgartenbereiche ebenerdige Stellplätze zulässig. Die Maßgaben nach 1.2.2 sind zu beachten. Der Vorgartenbereich ist definiert als die zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie gelegene Fläche (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO).

1.4.2. Nebenanlagen

In allen Baugebieten sind, mit Ausnahme der Vorgartenbereiche, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, soweit diese außerhalb des Kronenbereichs von bestehenden Bäumen errichtet werden und ein wesentlicher Eingriff in den Wurzelbereich dieser Bäume ausgeschlossen werden kann. Abseits von Satz 1 sind in den Vorgartenbereichen Müllsammel- und -überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen allgemein zulässig. Der Vorgartenbereich ist definiert als die zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie gelegene Fläche (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO und § 14 (1) BauNVO).

1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In dem Baugebiet WA 1 sind pro Wohngebäude maximal fünf Wohnungen und in dem Baugebiet WA 2 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

1.6. Niederschlagswasserableitung, -bewirtschaftung

1.6.1. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der Fläche mit Zweckbestimmung Versickerungsanlage ist eine technische Anlage zur Versickerung und Rückhaltung der im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswasser anzulegen. Die Sohle der Versickerungsanlage ist mit einem dauerhaft durchlässigen Material auszubilden und in die Haltener Sande, in einer Tiefenlage von 3,50 m bis 4,50 m unter der Geländeoberkante, einzubinden. Die Versickerungsanlage ist fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 14 i. V. m. Nr. 20 BauGB und § 55 (2) WHG).

1.6.2. Abwasserübersstrassystische Zahl

Die in alle Baugebiete auf bebauten oder versiegelten Flächen anfallende und abflußende Niederschlagswasser ist der nach 1.6.1 festgesetzten Versickerungsanlage zuzuführen. Abseits von Satz 1 können Wässer zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückgehalten werden (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 48 LWG).

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

1.7.1. Entwicklungsfläche einschließlich Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der mit AF2 bezeichneten Fläche ist ein Überflutungsschutz in Form einer Verwallung (Erdwall) anzulegen. Die Verwallung ist durchgehend, mit einer Gesamthöhe von rund 180 m, einer Wallkronenhöhe von mindestens 47,80 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) und einer Wallkronenbreite von mindestens 1,50 m in Ost-Westrichtung sowie 0,50 m in Nord-Südrichtung, ohne Aufweisen von Lücken, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der umgrenzten Fläche einschließlich auf dem Erdwall ist eine extensiv genutzte Mähwiese mit Oberbäumen anzulegen. Der Gehölzanteil ist auf maximal 50 % der Gesamtfläche zu begrenzen. Die Gehölzarten sind unter Anwendung der in 3.11 aufgeführten Empfehlungen auch verschiedenen standortgerechten und heimischen Gehölzen auszuwählen und in einer mindestens dreimal versetzten Qualität (3.xv) sowie mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen. Die Ab- und Nachsatz der Mähwiese ist ausschließlich mit Regiesaatgut zulässig. Die Pflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 15 i. V. m. Nr. 16b und 20 BauGB).

1.7.2. Anpflanzflächen

Innerhalb der mit AF1 bezeichneten Fläche ist unter Anwendung der in 3.11 aufgeführten Empfehlungen eine frei wachsende Strauchhecke auch verschiedenen standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Die Sträucher sind zweireihig zu pflanzen.

Sträucher sind in einer mindestens zweimal versetzten Qualität (2.xv) sowie mit mindestens drei Trieben mit einer Mindesthöhe (ohne Ballen) von 60-100 cm zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

1.7.3. Dachbegrünung

Auf den Hauptbaukörpern, Garagen und Carportanlagen sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 35° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.

Von der Vorschrift ausgenommen sind bei Hauptbaukörpern die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die zu dem obersten Geschoss gehörenden begehbaren Dachterrassen (exklusive Dachflächen auf dem obersten Geschoss) sowie Glass-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

Die Kombination von Begrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

1.7.4. Begrünung von Baugrundstücken

In allen Baugebieten sind die Vorgartenbereiche, bis auf die notwendige Erschließung der Grundstücksflächen (Zuwegungen und Zufahrten zu Hauszugängen, Garagen, Carports oder Stellplätzen) sowie durch notwendige Nebenanlagen und deren Zwangen überbauten Bereiche, als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft als begrünte Bereiche zu erhalten. Die Verwendung von Schotter-, Stein- und Kiesmaterial als Substrat ist nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist definiert als die zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie gelegene Fläche (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

1.7.5. Befestigung von Stellplatzflächen und Zuwegungen

In allen Baugebieten sind zur Befestigung von Stellplatzflächen, Zuwegungen sowie sonstigen nicht befahrbaren Flächen wasserdurchlässige oder mit breiten Fugen versehene Oberflächenbefestigungen zu verwenden, die eine geringe Wärmeabsorption aufweisen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

1.7.6. Anpflanzung von Bäumen

In allen Baugebieten ist ab einer überbauten Grundfläche, im Sinne des § 19 (4) BauNVO, von 100 m² unter Anwendung der in 3.11 aufgeführten Empfehlungen ein standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum auf den Grundstücksflächen zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm in einer mindestens dreimal versetzten Qualität (3xv.) und mit einen Stammumfang von mindestens 10 cm zu setzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

1.7.7. Schutz von Boden und Natur

Während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke sind die allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden- und Grundwasser sowie zum allgemeinen Artenschutz einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. § 202 BauGB, § 44 LWG und § 55 (2) WHG sowie § 39 und § 44 (1) BNatSchG).

1.8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes

1.8.1. Maßgeblicher Außenlärmpegel

In allen Baugebieten sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind - Aufenthaltsräumen im Sinne des § 46 BauO NRW - nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandfläche, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 sowie den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach der Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1., zu bestimmen:

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

Dabei ist: $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ä.
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume u. Ä.
L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind: $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-, Büroräume u. Ä.

Ausnahmen von den oben genannten Festsetzungen zur Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechenden Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1., Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.8.2. Kontrollierte Lüftungssysteme

In allen Baugebieten sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden bzw. zum Schlafen geeignet sind und keine Fenster in der Nordwestfassade haben, Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter, Raumlüfter) vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die das erforderliche bewertete Schalldämmmaß garantieren.

Lüftungssysteme sind nicht erforderlich, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, aufgrund von geeigneten Lärmminderungsmaßnahmen wie z. B. baulichen Abschirmungen in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) Mittelungspegel durch Verkehrslärmeinwirkungen von 50 dB(A) nicht überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

2. Bauordnungsrechtlich Festsetzungen nach § 89 BauO NRW

2.1. Einfriedung

2.1.1. Einfriedung von Vorgartenbereichen

In den Vorgartenbereichen sind Grundstückseinfriedungen unter Anwendung der in 3.11 aufgeführten Empfehlungen zur Auswahl standortgerechter und heimischer Gehölze ausschließlich in Form von Hecken aus standortgerechten Gehölzen und mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Der Vorgartenbereich ist definiert als die zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie gelegene Fläche.

2.1.2. Einfriedung außerhalb von Vorgartenbereichen

Außerhalb der Vorgartenbereiche sind Grundstückseinfriedungen unter Anwendung der in 3.11 aufgeführten Empfehlungen zur Auswahl standortgerechter und heimischer Gehölze ausschließlich in Form von Hecken aus standortgerechten Gehölzen oder Hecken auf standortgerechten Gehölzen in Kombination mit einem integrierten 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 Absatz 1 sind außerhalb der Vorgartenbereiche zwischen privaten Grundstücken bauliche Einfriedungen in Form von Mauern und Sichtschutzzäunen möglich. Der Vorgartenbereich ist definiert als die zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie gelegene Fläche.

2.1.3. Einfriesung von Mülstandorten

In den Vorgartenbereichen sind Standplätze für Abfallbehälter mit Sträuchern, Hecken, begrünten Holz- und Stahlkonstruktionen oder Mauern von drei Seiten einzufassen. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz-, Beton- oder Steinverkleidung zulässig. Die Vorgartenbereich ist definiert als die zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie gelegene Fläche.

2.2. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

2.2.1. Dachform und Dachneigung

In allen Baugebieten sind die Hauptdächer der Hauptbaukörper, die mit einer geneigten Dachform ausgeführt werden, mit einer maximalen Dachneigung von 35° auszubilden. Garagen und Carports sind ausschließlich mit einem Flachdach - Dachneigung ≤ 7° - auszubilden.

2.2.2. Dachaufbauten

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

Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten des Gebäudes einhalten. Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdachtes 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.

2.2.3. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind Ebenen gleich zur Dachhaut zu errichten. Aufgeständerte Anlagen sind nur bei Flachdächern und flach geneigten Dächern – Dachneigung ≤ 15° – zulässig.

2.3. Anlagen zur Kälte- und Klimatechnik sowie Luft-Wärme-Technik

In allen Baugebieten sind Anlagen für Kälte- und Klimatechnik sowie Luft-Wärme-Technik in den Vorgartenbereichen sowie an oder auf den zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierten Fassaden und geneigten Dachflächen nicht zulässig. Der Vorgartenbereich ist definiert als die zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie gelegene Fläche.

2.4. Doppelhäuser

Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit und sind mit gleicher Dachform sowie Dacheigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.

3. Hinweise

3.1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, Vorschriften) können während der Dienstzeiten im Fachbereich 61 Planen und Wirtschaftsförderung bei der Stadt Haltern am See, Verwaltungsgebäude Muttergottesstiege, Rochfordstraße 1, eingesehen werden.

3.2. Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich von Kriegsbeeinflussungen. Mit Darstellung der Karte der Bezirksregierung Arnsberg mit Aktenzeichen 55-06-21/7632 liegen konkrete Hinweise auf Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellungsbereiche von Bodentruppen) vor. Der Bereich ist nicht als Bombenabwurfbereich ausgewiesen.

Untergrunduntersuchungen und Maßnahmen, bei denen es zu keinen oder nur unerheblichen Baugrundeingriffen kommt, können ohne eine weitere Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durchgeführt werden. Gleichwohl sind Zufallsfunde immer möglich. Sollte Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die auf Kampfmittel hindeuten, sind alle Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich 32 Ordnung und Soziales der Stadt Haltern am See zu verständigen.

3.3. Archäologische Bodenfunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 dem LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Diesen Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten

3.4. Bodenschutz

3.4.1. Vernlegekung / Beanspruchung von Boden

Die Beanspruchung von Boden im Rahmen von z. B. Bodenarbeiten, Lagerflächen sowie Baustelleneinrichtungen sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken. Für Baustellen sind mit Ausnahme des möglichst Kleis zu haltenden Arbeitsraum keine weiteren Flächen vorzusehen. Arbeiten sollten von vorhandenen Wegen oder bereits befestigten / verdichteten Bereichen aus erfolgen. Unbefestigte Bereiche außerhalb des Arbeitsraumes sind von den Bauarbeiten auszunehmen. Splitter nicht versiegelte / bebaute Bereiche sollten vor Bodenverdichtungen geschützt, nicht befahren und nicht als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden. Lagerflächen und Baustelleneinrichtungen sind, soweit möglich, auf bereits vorhandene befestigte oder versiegelte Flächen außerhalb von Bäumen und Straßenbäumen zu beschränken.

In der Bauphase beeinträchtigte Flächen sollten durch Rekultivierungsmaßnahmen möglichst umgehend nach Abschluss der Arbeiten wiederhergestellt werden.

Frei- / Grünlandflächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen weder befahren noch zum Ab- und Abtransport oder zur Lagerung von Material, Bodenaushub etc. genutzt werden. Sie sind auf geeignete Weise (z. B. Bauzaun) abzugrenzen.

3.4.2. Fachgerechter Umgang mit Boden

Während der Bauarbeiten ist ein fachgerechter Umgang mit Mutter- / Oberboden gemäß § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens", DIN 18300 „Allgemein technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Erdarbeiten" sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" zu beachten. Dabei ist besonders das Blatt 3 der DIN 18915 (Bodenabtrag, Bodenlrransport, Bodenlagerung, Bodenschichtenaufbau, Bodenlockerung) zu beachten.

Der Verlust von belebtem Oberboden ist durch fachgerechten Abtrag, Lagerung und Auftrag zu vermeiden. Eine Vermischung von Unter- und Oberboden ist auszuschließen.

3.4.3. Einbau von Fremdböden

Sofern Fremdböden eingebaut werden sollen, sind diese auf ihre chemische Zusammensetzung zu überprüfen. Die Böden haben die Vorsorgewerte des Bodenschutzgesetzes einzuhalten.

3.4.4. Bodenverunreinigung / Bodenveränderung

Sollten während der Baumaßnahme oder bei sonstigen Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) wahrgenommen werden, sind die Arbeiten einzustellen. Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Zur Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen sollten Schutzvorkehrungen gegen ein Versickern getroffen werden.

3.5. Beeinträchtigung des Grundwasser

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sollten durch entsprechende Schutz- und Minderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik weitgehend vermieden werden.

3.6. Klimatische und lufthygienische Auswirkungen

Zur Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen der Planung auf die klimatische und lufthygienische Situation sollten neben der festgesetzten Dachbegrünung, dem Vorgartenbereich, den Pflanzflächen außerhalb überbauter Bereiche und dem Einsatz von Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmeabsorption auch emissionsarme Energieversorgungs- und Heizkonzepte, die Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Flachdach- und Fassadenbegrünung, die Verwendung heller Baustoffe, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie mit Planung der zukünftigen Gebäude berücksichtigt werden.

3.7. Gebäudeschutzvorkehrungen vor negativen Einflüssen durch Regen, Grund- und Sickerwasser

3.7.1. Gebäudeöffnungen

Um bei Starkregenereignissen ein Eindringen des Wässers in das Gebäude, insbesondere bei Außenhaltsräumen im Kellergeschoss zu verhindern, wird empfohlen Überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen (wie Kellereingänge, Keller- und Lichtschächte) durch konstruktive Maßnahmen, z. B. Aufkantungen, Anrampungen, Bodenschwellen etc. zu schützen.

3.7.2. Grund- und Sickerwasser

Der hydrogeologische Aufbau des Bodens im Geltungsbereich weist auf gering durchlässige Schichten hin. Aufgrund bindiger Einschaltlungen kann ein lateraler Abfluss von Sickerwasser nicht ausgeschlossen werden. Eine Unterkellerung sollte vorsorglich in wasserundurchlässigen Beton (WU-Beton) bzw. Beton mit hohem Wassereindringwiderstand oder mit einer schwarzen Wanne ausgeführt werden.

3.8. Artenschutz

3.8.1. Allgemeine Handlungsempfehlung zur Abriss- und Baugenehmigung

Laut der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll folgender Musertext als Hinweis in Abriss- und Baugenehmigungen aufgenommen werden:

„Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 (2) BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt."

3.8.2. Vorsichtsmaßnahmen im Zuge von Baurbeiten

Während der gesamten Arbeiten ist auf das mögliche Vorkommen von Quartieren, Nestern, Gelegen und Tieren zu achten. Sollte hierbei die Anwesenheit von Tieren (insbesondere geschützter Tiere) oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Zudem ist beim Fund geschützter Arten unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreis Recklinghausen zu informieren, damit geeignete Schutzmaßnahmen abgestimmt und ergriffen werden können.

3.8.3. Baufeldräumung, Rückbau von Landschaftselementen, Mahd

Die Baufeldräumung und die Fällung/Rodung von Gehölzen hat gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG ausschließlich in den Herbst- und Wintermonaten außerhalb der Brutzeit nach dem 30. September und vor dem 1. März zu erfolgen. Die Mahd von Wiesenflächen sollte während der inaktiven Tageszeiten von Reptilien (z. B. Abend- oder frühe Morgenstunden, kalte Tage, während oder unmittelbar nach Niederschlägen (solange die Fläche nass ist)) oder der inaktiven Jahreszeiten (September bis März) sowie von Norden nach Süden erfolgen. Der Rückbau von Wasserflächen ist außerhalb der aquatischen Phase von Amphibien zwischen November und Februar durchzuführen. Die Räumung des Erdwalls am Teich sollte Ende August bis Mitte September erfolgen.

Falls die benannten Zeiträume nicht eingehalten werden können, sind das Baufeld und/oder der Teich unmittelbar vor der Baufeldräumung und dem Baubeginn fachkundlich nach Gelegen oder Jungtieren, besetzten Nestern und/oder Amphibien zu untersuchen.

3.8.4. Bauzeiten / konfliktarme Bauzeitenfenster, Brutvogelschutz

Zum Schutz von Brutvögeln sollten Einschließungsmaßnahmen in der Zeit zwischen Mitte August und Mitte März beginnen. In der Brutzeit von Mitte März bis Mitte August sollten die Arbeiten kontinuierlich, ohne längere Pausen fortgeführt werden.

3.9. Außenbeleuchtung

Lichtemissionen über die Beleuchtung mit künstlichen Lichtquellen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Bei der Konzeption der Außenbeleuchtung und aller Beleuchtungsköpper sind auch artenschutzrelevante Kriterien zu berücksichtigen. Beleuchtungsköper sind so anzulegen, dass das Licht in das Innere des Baugebietes und auch unten abstrahlt. Falls möglich sind Natriumdampf-Lampen mit gelber Strahlung, HQL-Lampen mit Filtern oder Lampen ähnlicher Ausführung zu verwenden.

3.10. Baumschutz

Die mit Kronenendurchmesser von bis zu 18,00 m und Stammumfänge von bis zu 1,50 m im Randbereich (außerhalb des Geltungsbereiches) bestehenden landschaftsbildprägenden Bäume sind zu schützen. Wesentliche Eingriffe in den Wurzelbereich oder andere negativen Einwirkungen auf die Bäume sind zu vermeiden.

3.11. Empfehlungen zur Auswahl standortgerechter und heimischer Gehölze - Pflanzenliste

Bei Anlage einer strukturreichen und ökologisch wertvollen Pflanzung sollten im Sinne einer vielfältigen und für Insekten und Vögel wertvollen Pflanzung nachstehende Arten verwendet werden. Die folgenden standortgerechten und heimischen Gehölze stellen einen unverbindlichen Vorschlag zur Gehölzauswahl der und sind damit nicht abschließend.

Kleinkronige Laubbäume / Straßenbäume

Feldahorn Acer campestre, *Fahnenblume* Amelanchier laevis, *Hainbuche* Carpinus betulus, *Kornelkirsche* Cornus Mas, *Blumen-Esche* Fraxinus ornus, *Apfelbaum* Crataegus laevilei, *Eingriffliger Weißdorn* Crataegus monogyna, *Zweigriffliger Weißdorn* Crataegus laevigata, *Baumhasel* Corylus colurna, *Trauben-Kirsche* Prunus padus, *Berg-Kirsche* Prunus sargentii, *Eberesche* Sorbus aucuparia

Obstbäume

APFELSORTEN: Gelber Erdapfel, Jakob Lebel, Rote Sternerenette, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Dülmener Rosenapfel, Bookoop, Klarapfel; BIRNENSORTEN: Gellers Butterbirne, Pastorenbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Kästlche aus Charneu, Rosis Flaschenbirne, Clappe Liebling; KIRSCHSORTEN: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Schattenmorelle (Sauerkirsche); ZWETSCHGENSORTEN: Wangenheimer Frühzwetsche, Hauszwetsche, The Czar, Ontariopflaume (gelb)

Gehölze für freiwachsende Strauchhecken

Feldahorn Acer campestre, *Gemeiner Schneeball* Viburnum opulus, *Hainbuche* Carpinus betulus, *Haselnuß* Corylus avellana, *Hundsrose* Rosa canina, *Pfaffenhütchen* Euonymus europaeus, *Vogelbeere* Sorbus aucuparia, *Weißdorn* Crataegus monogyna

Gehölze für Schnitthecken

Feldahorn Acer campestre, *Gemeine Berberitze* Berberis vulgaris, *Hainbuche* Carpinus betulus, *Kornelkirsche* Cornus Mas, *Eingriffliger Weißdorn* Crataegus monogyna, *Zweigriffliger Weißdorn* Crataegus laevigata, *Gemeiner Liguster* Ligustrum vulgare, *Gemeine Heckenkirsche* Lonicera xylosteum

3.12. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die mit Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft mit insgesamt 5.124 Biotopwertpunkten erfolgt über die nachstehende rd.700 m südlich des Geltungsbereiches liegende Kompensationsfläche. Entsprechende vertragliche Regelungen werden im Erschließungsvertrag aufgenommen.

Gemarkung Haltern, Flur 146, Flurstück 143, Fläche 3.700 m², **Maßnahmen** Renaturierung und Revitalisierung der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Rahmen einer gesteuerten Sukzession zu einem naturnahen Wald mit einem Anteil an lebensraumtypischen Baumarten von mehr als 90 %

3.13. Störfall

Der Geltungsbereich liegt mit einer Entfernung von über 2.000 m zum Chemiepark Marl nicht in einem „Betriebsbereich von Störfallbetrieben" gemäß § 1 (5) a BImSchG und ist gemäß § 3 (5) d BImSchG auch kein „benachbartes Schutzobjekt".



Bebauungsplan Nr. 148 - Zeichnerische Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 148 - Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Höhenplan)

Verfahrensvermerk

1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplans wird bescheinigt. * nur Hörenkoten und Baumbestand.
(Stand: 22. 06. 2022*)

Haltern am See, den 05.02.2024

Phillip Sawicki
ÖbVI

2. Der Rat der Stadt Haltern am See hat am **17.12.2020** gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern am See, den 10.01.2024

Stegemann
Bürgermeister

3. Die frühz