I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 BAUGB

1 Art der baulichen Nutzung in den Dörflichen Wohngebieten (MDW)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5a BauNVO)

1.1 In den Dörflichen Wohngebieten (MDW) sind gem. § 5a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können gem. § 5a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

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

2.1 In den mit Ⓐ gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind maximal zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dach- oder Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.

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

3.1 In den mit Ⓑ gekennzeichneten überbaubaren Flächen dürfen Baugrenzen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, auch wenn letztere als Aufenthaltsräume gemäß § 2 Abs. 7 BauO NRW zu bewerten sind, um maximal 4 m überschritten werden. Wintergärten sind bauliche Anlagen, bei denen mindestens eine Außenwand und das Dach mindestens zu 85 % in transparenter Ausführung (z. B. Glas, transparente Kunststoffe) hergestellt sind.

3.2 In den mit Ⓐ gekennzeichneten überbaubaren Flächen und im MDW 2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Altane gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO um bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig.

3.2 Im MDW 3 ist für Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um jeweils maximal 5 m zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind im MDW 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen (Ga, Ca und St) zulässig.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie einhalten. Seitlich ist ein Mindestabstand von 1,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4.3 Im MDW 1 sind zwischen der Merfelder Straße und den überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) keine Nebenanlagen zulässig. Zudem müssten Nebenanlagen einen Abstand von 3 m von der Merfelder Straße einhalten.

4.4 Im MDW 1 ist je Baugrundstück nur ein Gartenhaus mit einer maximalen Größe von 30 m² zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 **Wasserdurchlässige Befestigungen**
Stellplätze mitsamt ihrer Zufahrten, Garagenzufahrten, private Grundstückszufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine mit offenfugiger Pflasterung, Schotterrasen o. ä.) zu befestigen.

6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die mit Ⓑ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner, Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Lärmpegelbereichen III bis V 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 Räume die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß R'w,res gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen 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:

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches — erf. R'w,ges = 35 dB
Büroräume und Ähnliches — erf. R'w,ges = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches — erf. R'w,ges = 40 dB
Büroräume und Ähnliches — erf. R'w,ges = 35 dB

Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches — erf. R'w,ges = 45 dB
Büroräume und Ähnliches — erf. R'w,ges = 40 dB

R'w,res = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster, Rollladenkasten, Lüftung etc.)

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.

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind mit Ausnahme der Nordseite für alle Schlaf- und Kinderzimmer, Übernachtungsräumen 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 nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

8 Pflanzbindungen und Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Auf den Hauptbaukörpern, Garagen und Carports sind Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 35° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 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.

8.2 Von der Vorschrift ausgenommen sind bei Hauptgebäuden die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen), die zu dem obersten Geschoss gehörenden begehbaren Dachterrassen (exkl. Dachflächen auf dem obersten Geschoss) sowie Glas- / Belichtungsflächen und technische Einrichtungen / Anlagen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen ist zulässig.

8.3 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen gemäß der DIN 18920 zu schützen. Bei einem Abgang von Bäumen, für die im Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung festgesetzt ist, ist an gleicher Stelle durch Neuanpflanzung eines an den Standort angepassten Laubbaums in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 20 - 25 cm Ersatz zu schaffen.

8.4 Im Dörflichen Wohngebiet 1 (MDW 1) ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum (vgl. Pflanzlisten) mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglicher Abgang durch Neupflanzung eines gleichartigen Laubbaums in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18 - 20 cm, zu ersetzen.

8.5 Im Bereich der Pflanzfläche Ⓟ ist mindestens eine einreihige freiwachsende Strauchpflanzung aus 3Ø Sträuchern (Pflanzabstand ca. 1 x 1,5 m) herzustellen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Ausnahme einer Fahrradabstellfläche und einer Fläche für Müll- und Wertstoffbehälter gärtnerisch als Grünflächen durch weitere Pflanzungen oder Wiesenansaat herzustellen und als Freiflächen zu erhalten. Die Anpflanzung von immergrünen Ziergehölzen wie z. B. Kirschlorbeer und Lebensbaum ist unzulässig.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 BAUO NRW UND § 9 ABS. 4 BAUGB

Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen einschließlich der im Plan festgesetzten Dachform gelten für Denkmäler, wenn sie mit den denkmalrechtlichen Anforderungen vereinbar sind.

1 Vorgärten
Bis auf die notwendige Erschließung der Grundstücksflächen (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Hauseingang) ist eine Versiegelung oder Befestigung der Vorgärten mit Schotter-, Kies- und Splittflächen unzulässig. Der Vorgarten ist gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten.

2 Einfriedungen
Einfriedungen sind durch die Pflanzung von heimischen Laubholzhecken als Schnitthecken anzulegen. Zu öffentlichen Flächen hin darf die Höhe der Laubholzschnitthecken max. 1,0 m betragen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (vgl. Pflanzlisten). Es sind nur innenliegende Zäune zulässig, die die Höhe der Hecken nicht überragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

3 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Erschließungsanlagen gärtnerisch zu gestalten.

4 Gestaltung zusammengehörender Doppelhaushälften
Die Fassaden und Dacheindeckungen von zusammengehörenden Doppelhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit identischer First- und Trauf- und Sockelhöhe, First- und Traufrichtung sowie identischer Dachneigung und identischen Dachüberständen zu errichten. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen Baufluchtzu errichten.

5 Dacheindeckung
Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen. Dacheindeckungen aus glasierten Ziegeln sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

6 Dachaufbauten
Die Summe der Breite der Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Zwerchgiebel, Erker) darf je Gebäude maximal 50 % der jeweiligen Trauflange 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 1,0 m betragen. Dachgauben in zweiter Reihe / in zweiten Dachgeschoss sind nicht zulässig.

7 Solaranlagen auf Dachflächen

7.1 Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5°
Auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante der Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten einhalten, der mindestens der jeweiligen Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

7.2 Geneigte Dachflächen (Steildächer) ab einer Neigung von mehr als 5°
Bei geneigten Dachflächen müssen Solaranlagen die gleiche Neigung wie die zugeordnete Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche angebrachte Solaranlagen sind unzulässig.

8 Gestaltung von Stützmauern

8.1 Einstufige Geländeauffüllungen und -abgrabungen
Stützelemente für Geländeauffüllungen und -abgrabungen (z. B. Winkelstützen) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Wird zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten, sind als Ausnahme Stützelemente bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Die Stützelemente sind Innerhalb des in Satz 2 genannten Abstandes zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Stützelemente mit Sträuchern oder Kletterpflanzen (s. Pflanzlisten) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8.2 Mehrstufige Geländeauffüllungen und -abgrabungen
Bei mehrstufigen Geländeauffüllungen oder -abgrabungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die jeweiligen Stützelemente bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Abstände zwischen den jeweiligen Geländeauffüllungen oder -abgrabungen müssen mindestens 1,0 m betragen. Die Stützelemente der jeweiligen Geländeauffüllung oder -abgrabung sind innerhalb des in Satz 2 genannten Abstandes mit Sträuchern oder Kletterpflanzen (s. Pflanzlisten) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

9 Stellflächen für Müll- und sonstige Abfallbehälter
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen (Sortenauswahl siehe Pflanzlisten) dauerhaft einzugrünen.

III HINWEISE

1 Archäologische Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2 Kampfmittel
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.

3 DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke
DIN-Vorschriften, sonstige technische Regelwerke und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Haltern am See, Fachbereich Planen und Wirtschaftsförderung, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

4 Bau- und Rodungszeiten
Die Räumung der Baufelder ist nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01.10. bis zum 28.02. zulässig. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fäll- und Rodungsarbeiten auf brütende ubiquitäre Vogelarten wie z. B. die Ringeltaube (Columba palumbus) (nicht planungsrelevant) zu achten, die bei geeignesten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Bäume und Sträucher sind daher vor Durchführung der Rodungsarbeiten einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungsaufzucht gefällt / gerodet werden.

5 Insektenfreundliche Beleuchtung - Artenschutz
Für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Dies entspricht Leuchtmitteln im Wellenlängenbereich zwischen 570 – 630 nm. Neu geschaffene Außenbeleuchtung ist zielgerichtet ohne große Streuung nach oben oder zu den Seiten zu installieren. Auf ein Ausleuchten der Baumreihe an der Rekener Straße ist zu verzichten.

6 Schutz der Bäume während der Baumaßnahmen
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gemäß der DIN 18920 bzw. nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP-4) vor Beschädigungen zu schützen. Eingriffe in den Wurzelraum sind vorsichtig unter Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Bei dem Abgang zum Erhalt festgesetzter Bäume sind diese entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

7 Artenschutz bei Baumaßnahmen im Gebäudebestand
Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, dies betrifft neben Neubaumaßnahmen auch Abriß- und Umbaumaßnahmen, sind die Belange des Artenschutzes zwingend zu berücksichtigen und ein fachkundiger Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durch einen qualifizierten Fachgutachter (Biologe, Zoologe, Landschaftsplaner) vor dem Beginn der Baumaßnahmen zu untersuchen und ggfls. entsprechende Schutz- bzw. artspezifische Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

8 Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub
Falls bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Recklinghausen anzuzeigen.

9 Vorbelastung durch Geruchsimmissionen
Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Geruchsimmissionsprognose gemäß TA Luft zum Bebauungsplan Nr. 149 "Dorfmitte Lavesum" erstellt, auf die an dieser Stelle hingewiesen wird (Verf.: Nomeo uppenkamp, Immissionsschutz-Gutachten, Geruchsimmissionsprognose gemäß TA Luft zum Bebauungsplan Nr. 149 "Dorfmitte Lavesum" in Haltern-Lavesum, Immissionsprognose Nr. 104117823, Ahaus, 19.01.2024).

Für die Flächen im Plangebiet wurden demnach im genehmigten Bestand Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 % und 16 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtsfaktoren ermittelt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen überschreiten demnach teilweise den Immissionswert gemäß Nr. 3.1 Anhang 7 (TA Luft 2021) von 10 % für Wohn- / Mischgebiete und von 15 % für Dorfgebiete.

Auf die Vorbelastung der Wohnnutzungen durch die Geruchsimmissionen im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme wird ausdrücklich hingewiesen. Teilflächen des dörflichen Wohngebiets (MDW) mit Geruchsstundenhäufigkeiten mit mehr als 15 % sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

10 Grundwasser- und Gewässerschutz
Zum Schutz des Grundwassers sowie von Gewässern vor Schwermetallbelastungen dürfen im Plangebiet keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden.

11 Betrieb von Wärmepumpen
Um die Schallimmissionen von Luft-Wasser-Wärmepumpen zu minimieren, sind diese in geschlossenen Räumen innerhalb der Gebäude, innerhalb von Garagen und / oder sonstigen Nebengebäuden zu installieren oder gegebenenfalls einzuhausen. Generell ist bei der technischen Planung und Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der jeweilige Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten wird.

IV PFLANZLISTEN

Standortheimische Gehölze und Ansaatmischung
Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Bei Baumpflanzungen im Privatbereich sind standortheimische Laubbäume, sogenannte „Klimabaumarten", die sich durch besondere Trockenresistenz auszeichnen - oder Obstbäume zu pflanzen. Die Gehölzarten sind aus den Pflanzlisten 1.1 – 1.3 auszuwählen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fertigzustellen.

Pflanzliste 1.1: Standortheimische Laubbäum
- Acer platanoides – Spitz-Ahor
- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Mespilus germanica – Mispel
- Prunus avium – Vogel-Kirsche
- Sorbus aucuparia – Eberesche
- Tilia cordata – Winter-Linde

Pflanzliste 1.2: „Klimabäume"
- Acer platanoides in Sorten – Spitz-Ahorn in Sorten
- Carpinus betulus 'Lucas' – Hainbuche, Sorte Lucas
- Gleditsia triacanthos 'Skyline' – Gleditsia, Sorte Skyline
- Liquidambar styraciflua und Sorten – Amberbaum in Sorten
- Ulmus 'Columnella' – Ulme, Sorte Columnella
- Carpinus betulus 'Frans Fontaine' – Hainbuche, Sorte Frans Fontaine
- Tilia cordata 'Greenspire' – Winter-Linde, Sorte Greenspire
- Acer rubrum in Sorten – Rot-Ahorn in Sorten
- Alnus spaethii – Purpur-Erle
- Fraxinus ornus in Sorten – Blumenesche
- Quercus cerris – Zerr-Eiche
- Ulmus hollandica 'Lobel' – Ulme, Sorte Lobel
- Sophora japonica 'Regent' – Schnurbaum, Sorte Regent
- Tilia tomentosa Sorte 'Brabant' – Silber-Linde, Sorte Brabant

Pflanzliste 1.3: Obstbäume
Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).

Pflanzliste 2: Gehölze für Schnitthecken
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
- Fagus sylvatica – Rotbuche
- Ligustrum vulgare – Liguster

Pflanzliste 3: Rankpflanzen
- Clematis in Arten und Sorten – Waldrebe
- Hedera helix – Efeu
- Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie
- Lonicera in Arten und Sorten – Geißblatt
- Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
- Rosa – Kletterrosen

1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplans wird bescheinigt.
(Stand: 28.08.2023)
-ausgenommen Gebäudebestand-

Haltern am See, den 06.05.2025
Stadt Haltern am See
Fachbereich Planen und Wirtschaftsförderung

2. Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 17.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern am See, den 05.05.2025
Stegemann
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden an der Bauleitplanung hat durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.11.2022 bis einschließlich 21.12.2022 stattgefunden.

Haltern am See, den 05.05.2025
Der Bürgermeister
i. A. Stappenferne
Fachbereichsleiter

4. Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung und Fachgutachten hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.04.2024 bis einschließlich 03.06.2024 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen und wurde im Internet veröffentlicht.

Haltern am See, den 05.05.2025
Der Bürgermeister
i. A. Stappenferne
Fachbereichsleiter

5. Der Rat der Stadt Haltern am See hat diesen Bebauungsplan am 07.05.2025 gemäß § 10 BauGB einschließlich der als Festsetzungen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den 05.05.2025
Stegemann
Bürgermeister

6. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplans am 07.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den 13.05.2025
Der Bürgermeister
i. A. Stappenferne
Fachbereichsleiter

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

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 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)



I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5a BauNVO)
MDW Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
THmax. 80,0 m ü NHN maximal zulässige Traufhöge in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) - als Beispiel

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

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
max. 2 WE maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

6 Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)
Erhaltung Bäume
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
D Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt: hier "Antoniuskapelle Lavesum", Haltern am See

Darstellung der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
524 Flurstücksnummer
Bestandsgebäude mit Hausnummer
Böschungsflächen

8 Sonstige Festsetzungen
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Ga Garagen
Ca Carports
M Müll- und Wertstoffbehälter
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Ⓑ Begünstigte bei Belastungsflächen (siehe textliche Festsetzungen)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
Lärmpegelbereich (z. B. LPB III)

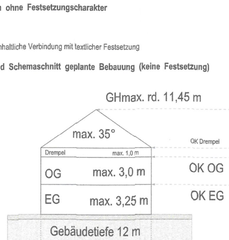
9 Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung
(§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
SD Satteldach - zulässige Dachneigung siehe Nutzungsschablone

10 Kennzeichnungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
Vorbelastungen in Teilflächen des Plangebiets durch Geruchsimmissionen mit Geruchsstundenhäufigkeiten > 15 % (vgl. Hinweis Nr. 9)

11 Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
Vermaßung
Querverweis auf inhaltliche Verbindung mit textlicher Festsetzung

12 Nutzungsschablone und Schemaschnitt geplante Bebauung (keine Festsetzung)

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Anzahl WE	Dachform -neigung
maximale Traufhöhe in Meter über NHN	



M 1 : 500

STADT HALTERN AM SEE

Stadt Haltern am See

BEBAUUNGSPLAN Nr. 149

"Dorfmitte Lavesum"

Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des
StEUA am 20.03.2025
Rates am 27.03.2025
Haltern am See

M 1 : 500

Stand: 19.02.2025

