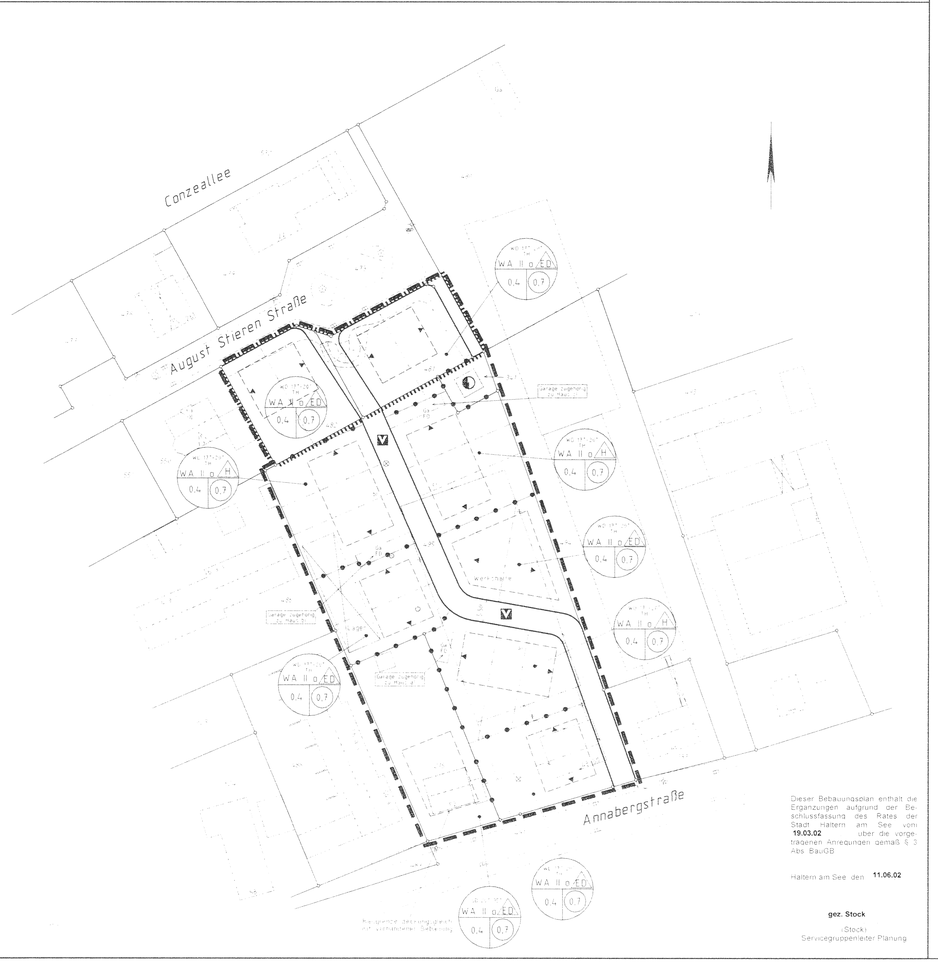
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 „Annabergstraße / August-Stieren-Straße“ in Haltern am See



Dieser Bebauungsplan enthält die Ergänzungen aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Haltern am See vom **19.03.02** über die vorgetragenen Anregungen gemäß § 3 Abs. BauGB

Haltern am See den **11.06.02**

gez. Stock

(Stock)
Servicegruppenleiter Planung

Planzeichenerläuterungen

I. Festsetzungen
nach § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,7 — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH — Höhe baulicher Anlagen, hier: maximale Traufhöhe über Oberkante Erdgeschoss- Rohboden (OKR) - siehe textliche Festsetzungen -

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Ga — Garagen

Baugrenze - siehe textliche Festsetzungen -

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Elektrizität

I. 1 Gestaltungsfestsetzungen
nach § 86 Abs. 4 BauONRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

SD — Satteldach - siehe textliche Festsetzungen -

WD — Walmdach - siehe textliche Festsetzungen -

FD — Flachdach - siehe textliche Festsetzungen -

17 - 20 — Zulässige Dachneigung - siehe textliche Festsetzungen -

Hauptfirstrichtung

I. 2 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Teilaufhebungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 „An der Conzeallee“ der Stadt Haltern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vorschläge
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Nutzungsartengrenzen

vorhandene Gebäude

Wirtschaftsgebäude

Flurstücksnummer

geplante Gebäude

vorgeschlagener Garagenstandort

vorgesehene öffentliche Parkfläche

Bauliche Anlagen zu beseitigen - werden abgebrochen -

III. Textliche Festsetzungen
nach § 9 Abs. 7 BauGB

1. **Maß der baulichen Nutzung**

Die Traufhöhe der Hauptbaukörper der Plangebäude darf max. 6,50 m über Oberkante Erdgeschoss- Rohboden (OKR) betragen.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Linie von Außenwandfläche mit der Dachhaut über der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

2. **Höhenlage**

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten darf nicht höher als 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie, liegen.

Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als 0,50 m unter der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie, liegen.

3. **Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Fläche**

Im Plangebiet dürfen ausnahmsweise untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Erker, Vorbauten und Balkone die Baugrenze um max. 1,50 m Tiefe und 2,00 m Länge überschreiten, sofern die Grenzabstände nach BauONRW nicht unterschritten werden.

Wintergärten sind nur eingeschossig zulässig. Diese dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baugrenzen bis zu 2,00 m Tiefe auf einer max. Gesamtlänge von 4,00 m je Einzelhaus bzw. je Doppel- oder Hausgruppenhaus überschreiten, sofern die nach BauONRW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte - oder je Hausgruppengebäude in einer Hausgruppe ist max. 1 Wohneinheit (WO) zulässig. Bestandsgebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.

4. **Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

Je Wohneinheit (WO) sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Grundsätzlich sind aneinander gebaute Garagen und Carports in einheitlicher Baufluchtzur Straße auszuführen.

Garagen sind nur mit Flachdach zulässig. Dachbegrünung wird hier empfohlen. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mind. 5,0 m.

Seitenwände von Garagen, Carports sowie Nebenanlagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Garagen und Carports sind innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen nicht zulässig.

5. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In den Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen – ausgenommen erforderliche Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen – landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die o.g. Zufahrten sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

6. **Gestaltungsfestsetzungen**
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauNVO

6.1 Einfriedungen

Auf den Vorgartenflächen sind Einfriedungen nicht zulässig. Vorgärten sind die Flächen zwischen der zugeordneten Erschließungsstraße und der entsprechenden Baugrenze der Plangebäude.

6.2 Dächer

Die Dacheindeckung ist mit roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen oder als Grundach auszuführen.

Aneinandergrenzende Gebäude sind grundsatzlich mit
- gleichen First- und Traufenhöhen
- gleichen Dachneigungen
- gleichen Materialien und Farben

auszuführen.

Ausnahmen konnen gestattet werden, wenn die Abweichung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt, oder aus der speziellen Topographie des Baugrundstucks begründet ist.

6.3 Fassaden

Aneinandergrenzende Gebäude sind grundsatzlich in gleichen Materialien und Farben herzustellen.

Außenwandflächen sind grundsatzlich in (Verblend-) Mauerwerk auszuführen. Ausnahmen konnen gestattet werden, wenn sie ein besonderes Merkmal der Architektur darstellen.

Fassadenbegrunungen sind zulassig.

IV. Hinweise

1. **Denkmalschutz**

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brodenichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.

Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfarbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 18 DSchG).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. **Kampfmittel**

Eine Kampfmittelerwirkung kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sämtliche Baumaßnahmen und Ausschachtungsarbeiten sind mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen.

Sofern bei Baumaßnahmen dennoch der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelraumdienst bei der Bezirksregierung in Münster (Tel. 0251/411-2505) zu benachrichtigen.

IV. Hinweise
Fortsetzung

3. **Lärmimmission**

Die entsprechende larmtechnische Untersuchung ist der Begrundung zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage beigefugt.

4. **Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann zukunftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen.

Aufstellungsverfahren

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Stand: 29.10.2001) bescheinigt.

Haltern am See, den **03.06.02**

Siegel Öffentl. best. Verm.-Ing.

gez. Paßmann

(Paßmann)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Für die Richtigkeit der zeichnerischen Darstellung des bestehenden Zustandes und der Planung sowie für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Haltern am See, den **11.06.02**

gez. Stock

(Stock)
Servicegruppenleiter Planung

Der Rat der Stadt Haltern am See hat am **04.10.01** nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Haltern am See, den **17.06.02**

gez. Schmergal

(Schmergal)
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Burger an der Bauleitplanung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ../.. bis ../.. stattgefunden.

Haltern am See, den ../..

../..
(Stock)
Servicegruppenleiter Planung

Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom **21.11.01** bis **21.12.01** einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den **12.06.02**

Siegel d. Stadt Haltern am See

gez. Kiski

(Kiski)
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Haltern hat diesen Bebauungsplanentwurf am **19.03.02** nach § 10 BauGB, einschließlich der als Festsetzung aufgenommenen Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauONW, als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den **17.06.02**

gez. Schmergal

(Schmergal)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind nach § 10 Abs. 3 BauGB am **17.05.02** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den **12.02.02**

Siegel d. Stadt Haltern am See

gez. Kiski

(Kiski)
Techn. Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. 1996 S. 124) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplane und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz V. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), in der derzeit gültigen Fassung.

Landschaftsgesetz (LG NW) vom 26.06.1980 (GV. NW. S. 734), in der derzeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926), in der derzeit gültigen Fassung.

Stadt Haltern am See

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 „Annabergstraße / August-Stieren-Straße“

Maßstab 1:500

Übersicht 1:5000 — Stand: 05.03.2002



M.f.Genehmigung d. Bauleitplanes Runderlass vom 22.07.1998, Nr. 1566

gez. Kiski 12.06.02
(Kiski)
Technischer Beigeordneter

gez. Stock 11.06.02
(Stock)
Servicegruppenleiter Planung

Technische Bearbeitung — Entwurfsbearbeitung

Architekten
Bauleitplanung
Stadtplanung
Dipl.-Ing. Hans-Peter Bonk
Dipl.-Ing. Ulrich Bonk
Dipl.-Ing. Ulrich Bonk
Dipl.-Ing. Hans-Peter