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

Dieser Plan war Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des
~~SEA~~ BPA am 16.02.2006 / 01.06.2006
Rates am 22.02.2006 / 07.06.2006
Haltern, am See 23.02.2006
Stadt Haltern am See
- Planungs- und Umweltamt -
(F. Stock) Servicegruppenleiter
09.06.2006
(F. Stock) Servicegruppenleiter



Dieser Bebauungsplan enthält die Ergänzungen aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Haltern am See vom 17.3.02 über die vorgetragenen Anregungen gemäß § 3 Abs. BauGB.

Haltern am See, den 11.6.02

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
§9 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 -
Die zulässige Dachneigung wird festgesetzt auf 17° bis max. 25° (1 Änderung)
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 Conzallee" der Stadt Haltern
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Die Grundwassernutzung im Geltungsbereich des VEP Nr.18, insbesondere das Trinken, die Speisezubereitung, die Körperpflege, die Gartenbewässerung, das Reinigen (auch Autowäsche), das Eindampfen des Abkühlungswasser / auch als Duschen), ist unzulässig.
Die Nutzung von Regenwasser ist hiervon unberührt und weiterhin zulässig.

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

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Nutzungsartengrenzen
vorhandene Gebäude
Wirtschaftsgebäude
573 — Flurstücksnummer
geplante Gebäude
vorgeschlagener Garagenstandort
vorgesehene öffentliche Parkfläche
Bauliche Anlagen zu beseitigen – werden abgebrochen

III. Textliche Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 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 Baufluch zur 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 Gründach auszuführen.

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

auszuführen.

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

6.3 Fassaden

Aneinandergrenzende Gebäude sind grundsätzlich in gleichen Materialien und Farben herzustellen.

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

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

IV. Hinweise

1. **Denkmalschutz**

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Broderichweg 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 Verfärbungen 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 Kampfmitteleinwirkung 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 Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Münster (Tel.: 0251/411-2505) zu benachrichtigen.

IV. Hinweise
Fortsetzung

3. **Lärmimmission**

Die entsprechende lärmtechnische Untersuchung ist der Begründung zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage beigefügt.

4. **Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann zukünftig 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
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 Bürger 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
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 17.05.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den 12.02.02
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 Bauleitpläne 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.

Der Rat der Stadt Haltern am See hat am ..... Nach §2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Plan zur 2. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 16 „Annabergstraße / August-Stieren-Straße" am ..... aufzustellen

Haltern am See, den .....
Der Bürgermeister
.....
(Kämpel)
Bürgermeister

Der Plan zur 2. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 16 „Annabergstraße / August-Stieren-Straße" nebst Begründung hat nach §3(2) BauGB in Verbindung mit §13 BauGB in der Zeit vom 03.09.06 bis 18.10.06 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern am See, den 13.09.2006
Der Bürgermeister
I.V.
(Kiski)
Techn. Beigeordneter

Stadt Haltern am See
- Planungs- und Umweltamt -

1. AUSFERTIGUNG

Der Rat der Stadt Haltern am See hat den Plan zur 2. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 16 „Annabergstraße / August-Stieren-Straße" am 07.06.2006 nach §10 BauGB einschließlich der als Festsetzung aufgenommenen Gestaltungsvorschriften gem. §86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Haltern am See, den 6.11.2006
Der Bürgermeister
.....
(Kämpel)
Bürgermeister

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind nach §10 BauGB am 16.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung nach §10(3) BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haltern am See, den 03.11.2006
Der Bürgermeister
I.V.
(Kiski)
Techn. Beigeordneter

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Haltern am See, 12.09.2006
STADT HALTERN AM SEE
Der Bürgermeister
I.A.
(F. Stock)
Servicegruppenleiter

Stadt Haltern am See

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16

2. Änderung „Annabergstraße / August-Stieren-Straße"

Maßstab 1:500

Übersicht 1:5000



Mit Genehmigung des Kreises Recklinghausen vom 02.07.1998, Nr. 7590

Stadt Haltern
Baudezernat
Eing. 21. Dez. 2005
Amt: 62.1

gez. Kiski 12.06.02 — (Kiski) Technischer Beigeordneter
gez. Stock 11.06.02 — (Stock) Servicegruppenleiter Planung

Technische Bearbeitung:
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Dipl.- Ing. Hubert Möllmo
Dipl. Ing. Hans-Jochen Paßmann
Annabergstraße 134, 45721 Haltern am See
Tel.: 02364/9398-0 Fax.: 02364/9398-12/22
E-Mail: oebv@vermessung-no.de

Entwurfsbearbeitung:
Architekturbüro
Burkhard Sander
Im Beckum 49, 48282 Emsdetten
Tel.: 02051/56900-3 Fax.: 02051/56900-5
E-Mail: burkhardsander@aol.com

Stadt Haltern
Planungs- und Umweltamt
Postfach 100162, 45712 Haltern am See
Tel.: 02364/933-0
E-Mail: fachbaml.stock@haltern.de

ve015775