Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 1 in Haltern am See
„Dorstener Straße/östlicher Ortseingang Lippramsdorf“
1. Änderung



Dieser Plan war Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des
SEA am 23.09.2010
Rates am 30.09.2010
Haltern am See 06.10.2010
Stadt Haltern am See
FB 64 Bauen und Planen
-Bereich 62 Planung-
(Stock)
Bereichsleiter

Dieser Plan Text hat vom 25.10.10 bis 15.07.10 gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Stadt Haltern am See
i.A. i.V.

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 (BauO NW) 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.

Änderungsverfahren

Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 20.07.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Dorstener Straße / östlicher Ortseingang Lippramsdorf“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB gefasst.
Haltern am See, den 28.10.10
Der Bürgermeister
(Klimpel)
Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Dorstener Straße / östlicher Ortseingang Lippramsdorf“ nebst Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2010 bis einschließlich 17.08.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Haltern am See, den 12.10.10
Der Bürgermeister
I.V.
(Kiski)
Techn. Beigeordneter

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Dorstener Straße / östlicher Ortseingang Lippramsdorf“ nebst Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.06.2010 bis einschließlich 15.07.2010 erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Haltern am See, den 12.10.10
Der Bürgermeister
I.V.
(Kiski)
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Haltern am See hat die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Dorstener Straße / östlicher Ortseingang Lippramsdorf“ am 30.09.2010 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Haltern am See, den 13.10.10
Der Bürgermeister
(Klimpel)
Bürgermeister

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplanes wird mit der zugehörigen Begründung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der dauernden Einsichtnahme sind gem. § 10 BauGB am 04.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Haltern am See, den 03.12.2010
Der Bürgermeister
I.V.
(Kiski)
Techn. Beigeordneter

Planzeichenerläuterungen

I. Festsetzungen
nach § 9 BauGB

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

Allgemeine Wohngebiete –siehe textliche Festsetzungen - (§ 4 BauNVO)

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

0,8 Geschoßflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse -Höchstmaß-
Das höchstzulässige Geschoß ist nur in dem als Vollgeschoß anzurechnenden Dachraum zulässig

Bauweise, Baugrenze, Baulinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise
ED nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze - siehe textliche Festsetzungen -

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
F/R Fuß- und Radweg
F Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB);
hier: Hecke – siehe textliche Festsetzungen -
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB);
hier: Erhaltung von Bäumen –siehe textliche Festsetzungen-
Baum, Erhaltung
Baum, Fällung
Baum, Anpflanzung, möglicher Standort
Baum, umzupflanzen
Baum, umgepflanzt, möglicher Standort
Baum, Rückschnitt

I. 1 Gestaltungsfestsetzungen
nach § 86 Abs. 4 BauONW i.Vm. § 9 Abs. 4 BauGB

DN 35° - 48° Zulässige Dachneigung
SD Satteldach
FD Flachdach
Hauptfirstrichtung

Planzeichenerläuterungen
Fortsetzung

I. 2 Sonstige Festsetzungen

Ga Garagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Zufahrt nur zur Trafostation
Änderungen

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

Flurgrenze
vorhandene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Nutzungsartengrenze
573 Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude –außerhalb Plangebiet-
vorhandene Mauer
Bauliche Anlagen zu beseitigen –werden abgebrochen
geplante Gebäude
vorgeschlagener Garagenstandort
Vorgesehene öffentliche Parkfläche
Vorgesehenes Verkehrsgrün

Textliche Festsetzungen
nach §9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil dieses VEP's und somit in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2 Baugrenzen
Ausschließlich eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen Baugrenzen um bis zu 3,00 m Tiefe überschreiten. Dabei darf eine maximale Breite von 5,00 m nicht überschritten werden. Der erforderliche Grenzabstand laut BauNVO ist ebenfalls einzuhalten.

3 Dachformen / Dachneigungen
Nebenanlagen sind in abweichender Dachform und Dachneigung zulässig.

4 Abwasser
Für die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist ein Entwässerungskonzept vom Büro Tuttahs u. Meyer Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Abfallwirtschaft erarbeitet worden.

Für das Plangebiet ist das Mischsystem gemäß ZAP Lippramsdorf vorgesehen. Das häusliche Schmutzwasser und das gesamte Niederschlagswasser ist in den Straßenkanal einzuleiten.
Eine Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG ist nicht angezeigt, da im vorliegenden Fall der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Das auf privaten Grundstücken anfallende Regenwasser kann aber von den Anliegern als Brauchwasser genutzt werden; wenn hierfür entsprechende Einrichtungen vorgesehen werden.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren und die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen erforderliche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie erforderlicher Zufahrten – landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
Ein Flächenanteil von 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
5.2 Zufahrten, Stellplätze und Zuwege
Eine Befestigung der Zufahrten sowie der privaten Stellplätze ist außerhalb der jeweiligen Fahrspuren nur durch großfugig verlegtes oder wasserdurchlässiges Material vorzunehmen.
Zuwegungen, mit Ausnahme der Zuwege zu den altengerechten Wohnungen, müssen in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.
5.3 Garagen
Mit einem Flachdach ausgestattete Garagen müssen begrünt werden.
5.4 Öffentliche Verkehrsflächen
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens sechs Eichen und eine Buche mindestens in der Qualität, Hochstamm 3 x v. m. B. 14-16 zu pflanzen.
5.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die vorhandene Hecke an der Ostgrenze des Plangebietes ist zu erhalten und darf nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden.
Die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume dürfen weder beseitigt noch durch andere Maßnahmen in Kronen-, Stamm- und/oder Wurzelbereich beschädigt oder beeinträchtigt werden. Die entsprechenden Vorschriften zum Schutz von Bäumen sind zu beachten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Die als umzupflanzen gekennzeichnete Eiche ist vor Beginn der Baumaßnahmen an eine geeignete Stelle umzupflanzen und entsprechend den zu erhaltenden Bäumen zu schützen.
5.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Es sind alle durch die Baumaßnahmen bedingten Fällungen bzw. Rückschnitte durch Neupflanzung zu ersetzen.
Dies entspricht einer Pflanzung von sechs Obstbäumen und fünf großkronigen Laubbäumen (z.B. Eichen). Die großkronigen Laubbäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3 x v.m.B. 14-16, die Obstbäume mindestens in der Qualität 3 x v.m.B. 10-12 zu pflanzen. Die Straßenraumbepflanzung muß zusätzlich erfolgen.
Auf den Grundstücken entlang der Dorstener Straße ist zur Eingrünung des Baugebietes eine Schnitthecke oder freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.
Alle Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Hinweise

1. Auszug aus der Gestaltungssatzung zum Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 der Stadt Haltern „Dorstener Straße / östlicher Ortseingang Lippramsdorf“

§ 3 Dächer
Aneinandergrenzende Dachflächen müssen mit gleicher Neigung und in gleicher Farbe der Dacheindeckung erstellt werden.
Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind: rot oder schwarz.
Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig.
Gründächer (Dachbegrünungen) sind zulässig; Farbe und Material der Dacheindeckung als Unterkonstruktion der Begrünung sind freigestellt.
Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von maximal der Hälfte der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Der Mindestabstand von Gauben zum Ortgang beträgt 1,25 m.
Die Dachhaut der Gauben muß – senkrecht gemessen – mindestens 1,00 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.
Im Spitzboden sind keine Dachausbauten (z.B. Gauben) zulässig.

§ 4 Drempel
Bei Gebäuden, bei welchen das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf, darf eine Drempelhöhe von 1,50 nicht überschritten werden.
Bei Gebäuden, bei welchen das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein darf, darf die Drempelhöhe 0,5 m nicht überschreiten.

§ 5 Fassaden
Alle Außenwandflächen der Gebäude sind oberhalb des Sockels in rot bis rotbraunem (Verblend-) Mauerwerk zu erstellen. Aneinandergrenzende Fassaden sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.
Fassadenbegrünungen sind zulässig.
Ein Höhenversprung in der Traufe muss auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,50 m markiert werden.

§ 6 Garagen
Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen. Der Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 5,00 m. Eine Befestigung der Zufahrten sowie der privaten Stellplätze ist außerhalb der jeweiligen Fahrspuren nur durch großfugig verlegtes oder wasserdurchlässiges Material vorzunehmen.
Für die Eindeckung von geneigten Garagendächern gelten sinngemäß die Bestimmungen über die Dach-eindeckung des Hauptbaukörpers.
Flachdächer müssen begrünt werden.

§ 7 Einfriedungen
Die Einfriedung des Baugebietes zum Fußweg entlang der Dorstener Straße ist als Hecke bzw. Gehölzpflanzung aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auszubilden.

Die Abpflanzung als Schnitthecke ist wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:
- mindestens 3 Pflanzen (Heckenpflanzen 2 x v. m. B. 80-100) je m Hecke
  z. B.: Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rotbuche (Fagus sylvatica).
- Die Gehölze sind mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen.

Die Abpflanzung als freiwachsende Hecke ist wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:
- mindestens 1 Pflanze (Strauch 2 x v. m. B. 100-125) je m Hecke
  z. B.: Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schneeball (Viburnum lantana, V. opulus).
- Die Gehölze sind in ausreichendem Abstand von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen (Nachbarrechtsgesetz NW).

§ 8 Sonstiges
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung; Warenautomaten nur ausnahmsweise an Gebäudewänden zulässig.

2. Altlasten
Altlastenverdacht besteht nicht.

3. Belange der Bodendenkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landesverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251-2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

4. Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
Ggf. erforderliche Ramm- Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung / Gründung sind als besonders gefährdet anzusehen und sind deshalb rechtzeitig im Planstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuzeigen.
Sofern bei Durchführung von Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5. Schallschutz
Bauherren der unmittelbar an die L509 (Dorstener Straße) angrenzenden Baugrundstücke ist durch den Investor schriftlich zu empfehlen, diejenigen Maßnahmen zu ergreifen, die ausreichenden Schallschutz sicherstellen (z.B. schallschutzorientierte Grundriß-Sanordnung und / oder Einbau von schalldämmender Verglasung, mindestens der Schallschutzklasse II – Bauschalldämmaß: 30-34 dB).

6. Immissionen
Grundsätzlich ist in Lippramsdorf mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen.

7. Brauchwassernutzungsanlagen
Grundsätzlich ist die Qualität des Dachablaufwassers ausreichend, um in den Bereichen Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine Verwendung zu finden. Daher wird den Bauherren die Einrichtung einer Brauchwassernutzungsanlage empfohlen.

8. Angrenzender Wald
Die gesamte südlich der Planstraße gelegene Baureihe liegt innerhalb einer Sicherheitszone zum Wald, die gemäß des sog- Abstandserlasses (Gem. Rd.Erl. vom 18.07.75 SMBl. NW 2312) in der Regel von Bebauung freizuhalten ist.
Die waldnahe Bebauung bringt verschiedene Konsequenzen, wie beschattete Gärten und Laubeintrag mit sich. Eine besondere Gefahr bilden herabfallende Äste und umstürzende Bäume.
Zur Verringerung dieses Gefahrenpotentials ist die Herstellung und Erhaltung der Verkehrssicherheit durch eine Kontrolle des Waldrandes und das Ergreifen von erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten. Zur Verringerung der Beeinträchtigung des Waldes durch die angrenzende Bebauung sind die Hausgärten durch einen torlosen Zaun vom Wald abzutrennen.
Konkrete Regelungen dazu sind im Durchführungsvertrag beschrieben.

Kennzeichnung

1. Bergbau
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des VEP geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbauunternehmer, Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Verbindung aufzunehmen.“

Stadt Haltern am See

Stadt Haltern am See

Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 1 „Dorstener Straße / östlicher Ortseingang Lippramsdorf“
1. Änderung

Maßstab 1:500

Stand: 10.06.2010



(Kiski)
Technischer Beigeordneter

(Stock)
Bereichsleiter Planung

Technische Bearbeitung:
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Hubert Middrup
Dipl. Ing. Hans-Jochem Pedersen
Ahsener Straße 4, 45721 Haltern am See
Tel.: 02364/93042 Fax.: 02364/9306-12
E-Mail: vebo@vermessung-mp.de

Entwurfsbearbeitung:
Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Hubert Middrup
Dipl. Ing. Hans-Jochem Pedersen
Ahsener Straße 4, 45721 Haltern am See
Tel.: 02364/93042 Fax.: 02364/9306-12
E-Mail: vebo@vermessung-mp.de

Stadt Haltern am See
FB Bauen und Planen
Rochholzstraße 1, 45721 Haltern am See
Tel.: 02364/933-0
E-Mail: bauverwaltung@haltern.de