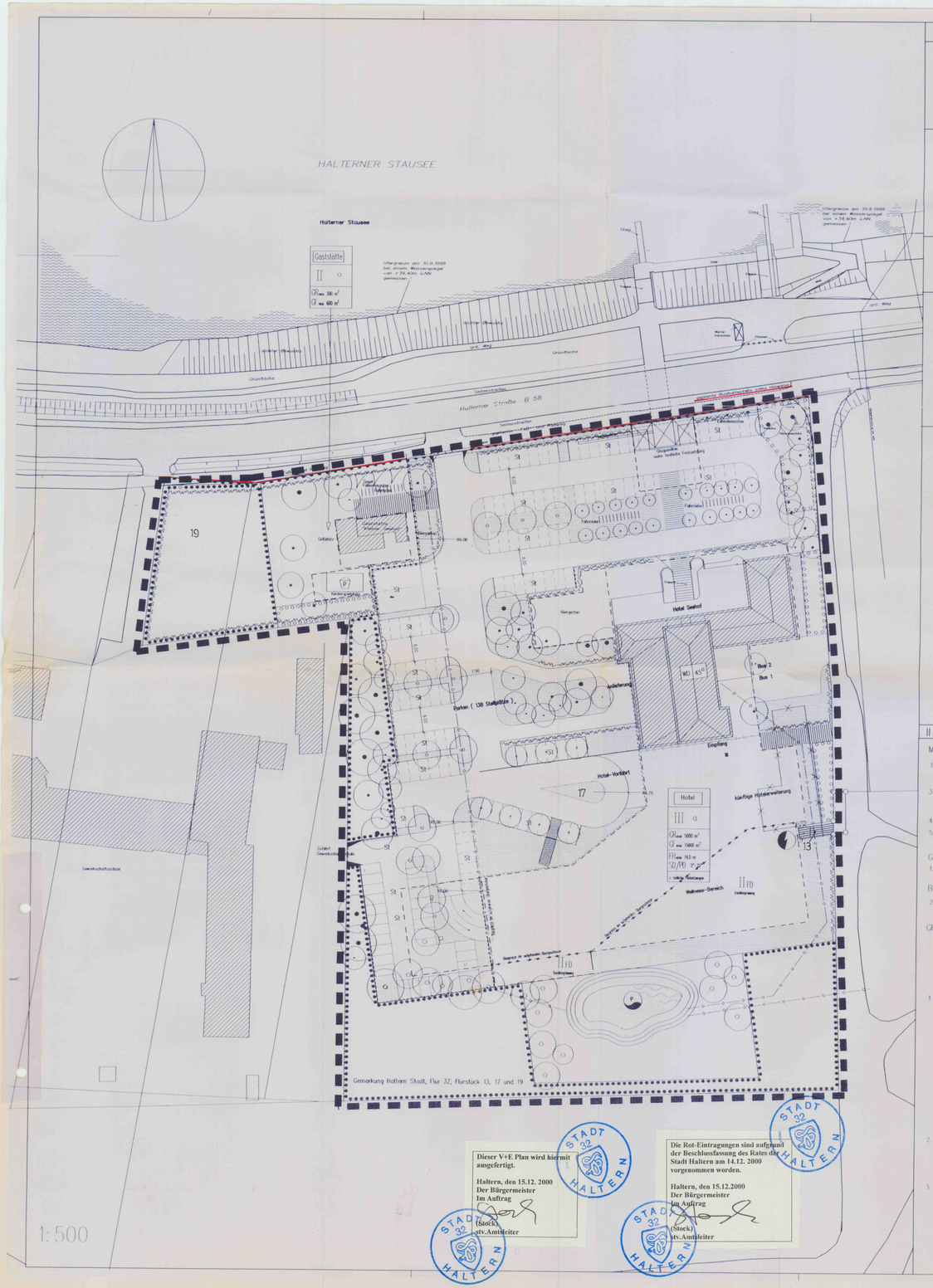


Dieser V+E Plan wird hiermit ausgefertigt.

Haltern, den 15.12. 2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Stock)
stv.Amtsleiter

Die Rot-Eintragungen sind aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Haltern am 14.12. 2000 vorgenommen worden.

Haltern, den 15.12.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Stock)
stv.Amtsleiter

I Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Hotel — Hotelbaufläche gemäß Par. 9Abs. 1 Nr. 9 BauGB
- Gaststätte — Gaststättenbaufläche gemäß Par. 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GR max — höchstzulässige Grundfläche (siehe textliche Festsetzungen)
- G max — höchstzulässige Geschoßfläche (siehe textliche Festsetzungen)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH max — höchstzulässige Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem Par. 86 BauONW in Verbindung mit Par.9 Abs.4 BauGB

- WD — Walmdach
- FD — Flachdach (siehe auch Grünordnung 5.2)
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- 5°-15° — zulässige Dachneigung (siehe textliche Festsetzungen)

GRÜNORDNUNG

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzungen 4.1
- Erhaltung von Bäumen siehe textliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen
- Für eine Begrünung vorgeschlagene Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Baugebietes
- Wasserfläche
- Anpflanzung von Schnitthecken

BEGRENZUNGSLINIEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze gemäß Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Par. 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze nur in den Obergeschossen gemäß Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Par. 22 und 23 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gemäß Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gemäß Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie gemäß Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gestaltung
- Keine Zufahrt möglich

VER- UND ENTSORGUNG

- Hauptentwässerungsleitung
- P — Regenrückhalteteich der privaten Oberflächenwasserbeseitigung
- Standort für Trafostation siehe textl Festsetzung

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

- Kfz-Bewegungsfläche
- St — Hotelstellplatz
- Einfahrtbereich
- Fußweg
- P — privaterKinderspielplatz

BESTANDSDARSTELLUNG:

- Gebäude
- Nebengebäude
- zu beseitigende bauliche Anlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- örtlicher Weg
- Öffentliche Strasse
- Böschung

II Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

1. Der Hotelneubau darf eine Firsthöhe von 14,0 m nicht übersteigen. Die Firsthöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche (hier festgesetzt auf: 43,44 m ü. N.N.) und der Schnittkante der Linien von Außenwand und Dachfirst.
3. Die festgesetzte Grundfläche darf nicht überschritten werden. Festsetzungen gemäß Par. 21 a) Abs. 1 und 5 BauNVO). Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
4. Die festgesetzte Geschossfläche darf nicht überschritten werden
5. Fahnenmasten mit einer Höhe bis 4,50 m, Werbeanlagen; sonstige Nebenanlagen sowie ein Glaspavillon in der dargestellten Form müssen einen Mindestabstand vom 1,0 m zur Straßengrenze der Hullerner Straße (B 58) einhalten.

Gestaltungsfestsetzungen

1. Das Walmdach ist als Unterform des Satteldaches zulässig

Bauweise

2. In der abweichenden Bauweise können Gebäude die Gebäudelängen von 50 Metern überschreiten, eine Grenzbebauung ist dabei nicht erforderlich.

GRUNORDNUNG

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß der Anlage der Satzung der Stadt Haltern zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29.05.1998 (Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. Juli 1996) nach § 135 c Baugesetzbuch i.d.f der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.8.1997 (BGBl.I.S.2141) und von § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) durchzuführen. Weitergehende Bestimmungen werden unter folgenden Punkten genannt.

1. Eintriedung
Eine Eintriedung des Grundstücks mit toten Baustoffen (Holz, Metall, Kunststoff etc.) ist nur als transparente (durchsichtige und –für Kleintiere– durchlässige) Eintriedung zulässig, wenn die Eintriedung mindestens um 1 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt und die verbleibende Grundstücksfläche außerhalb der Eintriedung dauerhaft mit Sträuchern begrünt wird.
An der Grenze zur Hullerner Straße ist eine Eintriedung mit toten Baustoffen nicht zulässig.
Eine Eintriedung des Grundstückes mit (Schnitt-)Hecken ist zulässig, soweit es sich um Laubgehölzhecken handelt und die Hecken eine Höhe von 1,80 m sowie an der Grenze zur Hullerner Straße eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Für die Anpflanzung von Hecken wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus silvatica
Feldahorn	Acer campestre

2. Entwässerung
Das auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz der zentralen Regenwasserrückhaltungsanlage im Plangebiet zuzuführen. Die Speicherung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und die Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Freianlagen bzw. zur Speisung von Teichanlagen) ist zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / § 9(1) 25a BauGB

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
Die Bepflanzungen sind spätestens mit der auf die Fertigstellung des Vorhabens bzw. in sich abgeschlossener Teilvorhaben folgenden Vegetationsperiode abzuschließen.
Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen hat den gegebenenfalls vorhandenen Gehölzbestand, die standortlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiellen, natürlichen Vegetation zu berücksichtigen. Der Anteil (Stückzahl) von Koniferen und anderen Ziergehölzen darf 20 % nicht überschreiten.
Es sind Arten aus nachfolgender Liste zu verwenden.

Standortheimische (bodenständige) Gehölze (Grundgerüst der Pflanzung, rd. 80 %)

Großkronige Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

Mittelkronige Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Kiefer	Pinus sylvestris
Salweide	Salix caprea
Sandbirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium

Kleinkronige Bäume
Wildobstgehölze

Großsträucher

Grauweide	Salix cinerea
Stechpalme	Ilex aquifolium
Weißdorn	Crataegus oxyacantha und monogyna

Mittelgroße Sträucher

Besenginster	Sarothamnus scoparius
Blutharteriegel	Cornus sanguinea
Brombeere	Rubus fruticosus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuß	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kratzbeere	Rubus caesius
Wacholder	Juniperus communis
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
bodendeckende Wildrosen	

Kleinsträucher

Efeu	Hedera helix
Heidekraut	Calluna vulgaris

3.1Anpflanzen von Bäumen
An den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorten sollen großkronige Laubbäume der nachfolgenden Arteliste gemäß Punkt 1.1 (Anpflanzung von Einzelbäumen) des Anhangs zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen angepflanzt und zu erhalten werden. Vom vorgeschlagenen Baumstandort darf bis zu 5 m abgewichen werden. Dabei darf von der Flucht der Reihe nicht abgewichen und der Mindestabstand zwischen den Bäumen von 7 m nicht unterschritten werden.

Baumartenliste

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

3.2Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Neuanpflanzung zu integrieren. Eine Versiegelung der Flächen ist nicht zulässig.
Auf den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen ist eine Bepflanzung gemäß Punkt 1.2 (Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln) des Anhangs zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen durchzuführen. Es sind Pflanzenarten der Liste unter Punkt 3 zu pflanzen, so daß sich eine geschlossene, gestufte, heckenartige Pflanzung ergibt.

3.3Anpflanzen von Schnitthecken
An den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Schnitthecken anzupflanzen und zu erhalten.
Siehe dazu Grünordnung Punkt 1. Einfriedung

3.4Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Vorhandener Gehölzbestand ist in die Begrünung zu integrieren. Eine Versiegelung der Flächen ist mit der Ausnahme von notwendigen Zuwegungen nicht zulässig.
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine Begrünung vorgeschlagenen Flächen sind dauerhaft zu bepflanzen

4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / §9(1)25b BauGB

4.1Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind Beschädigungen und Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Gehölze im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu vermeiden. Bestehende Beschädigungen und Beeinträchtigungen sind zu beseitigen. Die entsprechenden Vorschriften zum Schutz der Gehölze sind zu beachten.

Auf den Flächen ist unter Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes eine Bepflanzung gemäß Punkt 1.2 (Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln) des Anhangs zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen durchzuführen. Es sind Pflanzenarten der Liste unter Punkt 3 zu pflanzen, so daß sich eine geschlossene, gestufte, waldmantelartige Pflanzung ergibt.
Eine Versiegelung der Flächen ist nicht zulässig.

4.2Erhaltung von Bäumen
An den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Bäumen sind Beschädigungen und Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Gehölze im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu vermeiden.
Die entsprechenden Vorschriften zum Schutz der Gehölze sind zu beachten.
Die Beseitigung eines zu erhaltenden Baumes ist nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, nach Prüfung alternativer Maßnahmen (z.B. baumchirurgischer Maßnahmen) zulässig. Als Ersatz ist, soweit nicht weitergehende, zu beachtende Vorschriften zum Schutz der Gehölze genaueres bestimmen, umgehend ein Baum der gleichen Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens: 18/20 cm in 1 m Höhe auf dem Grundstück zu pflanzen.

5. Waldausgleichsmassnahmen
Nachteilige Wirkungen der Waldumwandlung können ausserhalb des Plangebietes durch ausgleichende Ersatzpflanzung auf einer Aufforstfläche von min 1000qm Größe mit einer standortheimischen Baumart (z.B. Stieleiche) abgewendet werden. Die Durchführung der Ersatzaufforstung erfolgt in Abstimmung mit der Forstbehörde Recklesshausen.
Detaillierte Regelungen werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

5.2 Dachbegrünung
Zur Begrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer werden folgende Extensivbegrünungen empfohlen:
Moos-Sedum-Begrünungen
Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen
Gras-Kraut-Pflanzenbegrünungen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 befindet sich innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 21.08.1988 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Halterner Stausee", Wasserschutzzone II/ III B. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens und Erschließungsplanes Nr. 6 befindet sich derzeit noch im Bereich des LSG II "Seengebiet Haltern Nr.10".
Ein Antrag auf Herausnahme des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.6 aus dem LSG II "Seengebiet Haltern Nr. 10 " wurde durch die Stadt Haltern gestellt

IV HINWEISE

1. Der Vorhabenträger übernimmt die Neugestaltung der Hullerner Straße hier Anlage eines Fuß- und Radweges sowie einer Bushaltestelle nördlich des räumlichen Geltungsbereiches dieses V-E Planes im Benehmen mit der Stadt Haltern und dem WSBA Bochum . Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

2. Die Zufahrt der Gewerkschaftsschule ist durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Seehofes und der Gewerkschaftsschule gesichert.

3. Der Vorgabenträger wird den für die Waldumwandlung erforderlichen Ausgleich (Ersatzaufforstung) stellen.

4. Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Kampfmitteln wird hingewiesen.
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5. Die Begrünung von vorhandenen und neuen baulichen Anlagen soll gepruft und wo möglich gemäß Punkt 3 Grundordnung (Begrünung von baulichen Anlagen) des Anhangs zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen durchgefuhrt werden.

5.1 Fassadenbegrünung
Zur Begrünung der Fassaden und Fassadenteile wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Südwände (blattabwerfend, immergrün)

Akebie	Akebia quinata (Schlinger, mit Kletterhilfe)
Waldrebe	Clematis vitalba (Ranker, mit Kletterhilfe)
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium (Schlinger, mit Kletterhilfe)
Wilder Wein*	Parthenocissus quinquefolia "Engelmanii" (Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Wilder Wein*	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Knöterich	Polygonum sub. (Schlinger, mit Rankhilfe)
Blauregen	Wisteria sinensis (Ranker, mit Kletterhilfe)

West- und Nordwände (immergrün)

Kletterspindelstrauch	Euonymus fort. "Radicans" (Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Efeu*	Hedera helix (Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Heckenkirsche	Lonicera henryi (Schlinger, mit Kletterhilfe)

Ostwände (je nach örtl. Situation sommergrün oder immergrün)

Akebie	Akebia quinata (sommergrün, Schlinger, mit Kletterhilfe)
Efeu*	Hedera helix (immergrün, Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Knöterich	Polygonum sub.-(sommergrün, Schlinger, mit Rankhilfe)

*) Fur große Wandflächen geeignet

6. Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung die dazu geeignet sind den Verkehr übermäßig anzusprechen , sind dem Wstf. Straßenbauamt Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß Par. 9 StrG zu übersenden.

Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Haltern hat am ..... gemäß Par. 2 (1) BauGB i.V.m. Par. 2 (4) BauGB die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

Haltern, den .....

(Schmergal)
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat vom 20.09.1999 bis einschließlich 22.10.1999 gemäß Par. 3 (1) BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Haltern, den 02.05.2001
Der Bürgermeister i.V.
(Kusel)
Technischer Beigeordneter

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit zugehöriger Begründung gemäß Par. 3 (2) BauGB über die Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.06.2000 bis einschließlich 07.07.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern, den 02.05.2001
Der Bürgermeister i.V.
(Kusel)
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Haltern hat die fristgerecht vorgetragenen Anregungen und Bedenken geprüft und den Vorhaben- und Erschließungsplan, Satzung gemäß Par. 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
(Satzungsbeschluß) vom 14.12.2000

Haltern, den 09.02.2001
(Schmergal)
Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß Par. 10 (3) BauGB am 05.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung wird der Vorhaben- und Erschließungsplan wirksam.

Haltern, den 02.05.2001
(Kusel)
Technischer Beigeordneter

STADT 32 HALTERN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird für den Geltungsbereich dieses Vorhaben und Erschließungsplanes (Stand 23.08.2000) -ausgenommen des darin enthaltenen Gebäudebestandes – bescheinigt.

Vermessungsamt
23.08.2000
(Mitarbeiter)

STADT 32 HALTERN

Rechtsgrundlagen

Par. 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) 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.

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 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

VORHABEN – und ERSCHLIESSUNGSPLAN

M 1:500 Stand 20.09.2000

Vorhaben– und Erschließungsplan Nr. 6
der Stadt Haltern
"Hotel Seehof", Hullerner Straße 102
Flur 32, Flurstücke 17, 19, 13

2. AUSFERTIGUNG Stadt Haltern 09.02.2001

(Schmergal)
Bürgermeister

Der Bauherr
Herr Klaus Kandaouroff
Ahsener Straße 151
45711 Datteln-Klostern

Der Architekt
Herr Günter Altstetter
Am Baumberger Hof 5
48161 Münster-Nienberge