TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.
Im Gewerbegebiet GE= x ist die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO aufgeführte ausnahmsweise Nutzung Vergnügungsstätten- nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

1.1
Im Gewerbegebiet GE= x sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 (2) Nr. 3 und 4. BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO. X
Vom vorgenannten Ausschluss ausgenommen sind gem. § 1 (9) BauNVO sowie § 1 (10) BauNVO die unter Punkt 1.1.1 genannten Nutzungen (abschließende Aufzählung).
Diese bleiben nach der Maßgabe ihrer textlichen Festsetzung in den jeweils bezeichneten Gewerbegebieten zulässig.
X sowie ausschließlich im Gewerbegebiet GE 1 u. 2 Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO.

1.1.1
Sonstiger Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn er in funktioneller Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb geführt wird oder wegen seines besonderen Sortimentes oder seiner besonderen Vertriebsform verbunden mit gewerbetypischem Störungsgrad dem Gewerbegebiet zugeordnet werden muss (z.B. Lagerung und Handel mit Futtermitteln, Getränken, Holz u.a.). Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, daß keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

1.2
Im Gewerbegebiet GE= sind Tankstellen, Kfz/Waschanlagen gem. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie in funktioneller Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Produktionsbetrieb stehen und ausschließlich für diesen Betrieb genutzt werden.

2.
Die Abstände zu Wohngebieten sind durch eine Abstandslinie —○—○— mit entsprechender Entfernungsangabe in m - gekennzeichnet.
Ausnahmsweise können Betriebe oder Betriebsteile der nächsthöheren Abstandszone in dem gekennzeichneten Abstandsraum zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist.

3
Im Mischgebiet MI= sind Betriebe im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen- Vergnügungsstätten- nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit gem. § 1 (6) Nr.6 BauNVO nicht zulässig.

3.1
Im Mischgebiet MI= sind Betriebe im Sinne des § 6 (2) Nr. 3, 6 und 7 BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

4.
Die Erdgeschossfußbodenoberfläche der Neubauten darf nicht höher als 0,5 m über der zugeordneten öffentlichen Erschließungsanlage - gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie- liegen.

5.
In der abweichenden Bauweise -a- können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei bestehender Grenzbebauung gilt für diese Grenzen die geschlossene Bauweise. Im Einvernehmen zwischen den Nachbarn kann beiderseits der Grundstücksgrenze mit beliebigem Abstand gebaut werden, wenn die für beide Vorhaben erforderlichen Abstandsflächen insgesamt eingehalten werden. Für die Übernahme von Abstandsflächen in Folge benachbarter Bebauung auf dem eigenen Grundstück gilt § 7 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW).

6
Die maximale zulässige Traufhöhe im Gewerbegebiet beträgt 10,5 m. Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der vertikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind für alle Flächen innerhalb der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Wasserschutzgebietszone zu beachten.

8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB

8.1.1 entfällt

8.1.2 Stellplätze und Zufahrten

Im Mischgebiet MI= sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Ausnahmsweise können vorgenannte bauliche Anlagen im Mischgebiet in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.

8.1.3 Einfriedung Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Eine transparente (durchsichtige und für Kleintiere durchlässige) Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.
An der Geltungsbereichsgrenze sind Einfriedungen nur als niedrige Hecken zulässig. Ausnahmen sind aus Sicherheits- und schallschutztechnischen Gründen möglich.

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

Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eibe	(Taxus baccata)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Feldahorn	(Acer campestre)

8.1.4 Entwässerung

Das auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und der öffentlichen Regenwasserkanalisation 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.
Für die Realisierung der Maßnahmen ist eine gesonderte Entwässerungsplanung zu erstellen, die im Rahmen der Baugenehmigung und/oder des wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen ist.
Schäden zur Versickerung des Niederschlagswassers sind nicht zulässig.

8.2 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

8.2.1 Straßenverkehrsfläche

Die geplanten Verkehrsflächen inkl. St und Zufahrten auf Privatgrundstücken sind zu versiegeln und an den Regenwasserkanal anzuschließen.
Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an den Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) für eine Wasser undurchlässige Bauweise werden beachtet.

8.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend gleichwertig zu ersetzen.

Es sind die Arten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

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

Großkronige Bäume		Großsträucher	
Rotbuche #	(Fagus sylvatica)	Hülse/Stechpalme #	(Ilex aquifolium)
Stieleiche #	(Quercus robur)	Weißdorn	(Crataegus oxyacantha u. monogyna)
Esche *	(Fraxinus exelsior)	Grauweide *	(Salix cinerea)
Mittelkronige Bäume		Mittelgroße Sträucher	
Sandbirke #	(Betula pendula)	Brombeere #	(Rubus fruticosus)
Eberesche #	(Sorbus aucuparia)	Himbeere #	(Rubus idaeus)
Salweide *#	(Salix caprea)	Kratzbeere	(Rubus caesius)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hundsrose	(Rosa canina)
Vogelkirsche	(Prunus avium)	Faulbaum #	(Rhamnus frangula)
Schwarzerle *	(Alnus glutinosa)	Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Kleinkronige Bäume			
Wildobstgehölze		Haselnuß	(Corylus avellana)
		Schlehe	(Prunus spinosa)
		Bluthartriegel	(Cornus sanguinea)
		Kleinsträucher	
		bodendeckende Wildrosen	

Die in der Liste mit (*) gekennzeichneten Arten sind insbesondere bei gewässerbegleitender Anpflanzungen und auf feuchteren Standorten zu verwenden.

Die in der Liste mit (#) gekennzeichneten Arten sind insbesondere bei Anpflanzungen auf Böschungen und trockenen Standorten zu verwenden.

8.3.1 Anpflanzen von Gehölzstreifen

Auf den im Bebauungsplan mit (H) gekennzeichneten Flächen ist eine Bepflanzung gemäß Punkt 1.2 (freiwachsende Hecken) des Anhangs zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Haltern nach §8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. Juli 1996 durchzuführen. Es sind Pflanzenarten der Liste unter Punkt 8.3 zu pflanzen.

8.3.2 Anpflanzen von Gehölzflächen

Auf den im Bebauungsplan mit (W) gekennzeichneten Flächen ist auf mindestens 75% der Gesamtfläche ein standortgerechter Wald gemäß den Punkten 1.2 (Waldmantel) und 1.3 (Anlage standortgerechter Wälder) des Anhangs zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. Juli 1996 anzupflanzen. Es ist die Artenliste unter Punkt 8.3 anzuwenden.

8.3.3 Fassadenbegrünung von baulichen Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Mindestens 10% der geschlossenen Fassadenteile der baulichen Anlagen und mindestens 50% der geschlossenen Fassadenteile der baulichen Nebenanlagen sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu setzen.
Bei genehmigten Ausnahmen sind als Ersatz je ermittelter Pflanze für die Fassadenbegrünung mindestens ein großer und ein mittelgroßer Strauch gemäß der Artenliste (Pkt. 8.3) auf dem Grundstück zu pflanzen.
Zur Begrünung der Fassaden und Fassadenteile sind Arten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Südwände (blattabwerfend sommergrün)		West-und Nordwände (immergrün)	
Akebie	(Akebia quinata)	Kletterspindelstrauch	(Euonymus fort. Radicans)
Waldrebe	(Schlinger, mit Kletterhilfe) (Clematis vitalba)		(Wurzelkletterer, ohne Kletterhilfe)
Jelängerjelieber	(Ranker, mit Kletterhilfe) (Lonicera caprifolium	Efeu*	(Hedera helix)
Wilder Wein*	(Schlinger, mit Kletterhilfe) (Parthenocissus	Heckenkirsche	(Wurzelkletterer ohne Kletterhilfe) (Lonicera henryi)
Wilder Wein*	Quinquefolia "Engelmanni") (Wurzelkletterer ohne Kletterhilfe) Parthenocissus	Ostwände (e nach örtl. Situation sommergrün oder immergrün	(Schlinger mit Kletterhilfe)
	Tricuspidata "Veithohii"	Akebie	(Akebia quinata)
	Wurzelkletterer ohne Kletterhilfe	(sommergrün, Schlinger, mit Kletterhilfe)	
Knöterich	(Polygonum sub)	Efeu*	(Hedera helix)
	(Schlinger, mit Kletterhilfe)	(immergrün Wurzelkletterer ohne Kletterhilfe)	
Blauregen	(Wisteria sinensis)	Knöterich	(Polygonum sub)
	(Ranker, mit Kletterhilfe)	(sommergrün, Schlinger, mit Kletterhilfe)	

*) Für große Wandflächen geeignet

8.3.4 Dachbegrünung von baulichen Nebenanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Flachdächer und flachgeneigte Dächer aller baulichen Anlagen sollten in einem Umfang von mindestens 75% der Dachfläche mit einer dauerhaften Dachbegrünung versehen werden. Es werden Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation wie Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen, Gras-Kraut-Begrünungen empfohlen.

8.3.5 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche des Baugebietes

Sämtliche unversiegelt bleibenden Flächen der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Grundstücke, für die weitergehende Bestimmungen gelten, dauerhaft zu begrünen. Auf den nicht versiegelten Flächen sind je angefangene 400 qm Fläche mindestens ein großkroniger Baum oder zwei mittelkronige oder vier kleinkronige Bäume sowie ein großer Strauch oder zwei mittelgroße Sträucher gemäß der Artenliste (Pkt. 8.3) zu pflanzen.
Grundstücke, deren Grundstücksfreiraum kleiner als 400 qm ist, sind von der Festsetzung befreit. Ausnahmsweise können bei einem Erfordernis der Versiegelung nicht überbaubare Flächen, überbaubare Flächen mit gleicher Maßgabe begrünt werden.
Grundsätzlich sind alle unversiegelt bleibenden Grundstücksflächen, als extensive Wiese (Landschaftsrasen bzw. Grünlandansaat) anzulegen.

8.3.6 Begrünung der Verkehrsflächen

Entlang der Verkehrsstraßen ist auf den im Bebauungsplan mit (A) gekennzeichneter Bereich beidseitig sowie auf den mit (B) gekennzeichneten Bereich einseitig der Straßenfläche in angefangene 14 m Straßenlänge gemessen in der Straßenmitte mindestens ein Baum. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm in 1 m Höhe gemäß der folgenden Artenliste zu pflanzen.

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Stieleiche	(Quercus robur)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Gemeine Esche	(Fraxinus exelsior
Linde	(Tilia div. spec.)	Baumhasel	(Corylus colurna)

Die Bäume sind in Form geschlossener Baumreihen bzw. Alleen oder in Gruppen zur Rhythmisierung von Platzbereichen entsprechend dem Querschnitt des Straßenraumes anzupflanzen. Die straßenbegleitenden Stellplätzen ist je 5 Stellplätze in Senkrechtaufstellung und je 2 Stellplätze in Parallelaufstellung ein Baum zu pflanzen.

Für die Anpflanzung der Einzelbäume gilt die Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG).

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

8.4.1 Erhaltung einer Obstwiese

Die Obstwiese ist mit ihrem Bewuchs zu erhalten und ist zu pflegen, extensiven Obstwiesenwirtschaftsweise und zu pflegen. Eine extensive Nutzung (z.B. extensive Weidenutzung) ist zulässig, wenn die Obstbäume gegen Beschädigungen und Baumkrankheiten geschützt werden. Abgestorbene Obstbäume sind durch Neuanpflanzungen von Obstbäumen der Sortierung 10/12 alte lokale Sorten mindestens in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Für die Anpflanzung der Einzelbäume gilt die Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG).

Eine Versiegelung der Fläche ist nicht zulässig.

8.4.2 Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan dargestellten, zu erhaltenden Bäume entlang des Prozessionsweges bilden eine Allee, die als Gesamtbestand zu erhalten ist. Der Beseitigung eines zu erhaltenden Baumes ist nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nach Prüfung alternativer Maßnahmen (z.B. baumschonende 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 20 - 25 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

8.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu integrieren.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unter Beachtung der Festsetzung unter Punkt 8.3.1. auf mindestens 75% der Gesamtfläche mit Gehölzen gemäß der Artenliste (Pkt. 8.3) zu bepflanzen, so dass sich eine geschlossene, gestufte, waldartige Pflanzung mit bebuchteter Randzone ergibt. Auf dem verbleibenden Flächenanteil sind weitere, offene Biotopstrukturen (z.B. Kleingewässer, Feuchtmulden, Sukzessionsflächen, Staudensäume) gemäß des Anhangs zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. Juli 1996 anzulegen.

Eine dauerhafte Einfriedung der Flächen ist mit Ausnahme von Heckenpflanzungen nicht zulässig. Eine Verwegelung der Flächen ist nicht zulässig.

8.6 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

In den Grünflächen (G) ist jeweils ein durchgängiger, öffentlicher Fuß- und Radweg mit Anbindung an die außeren, vorhandenen Verkehrsflächen sowie an die innere Erschließung des Gewerbeparkes anzulegen.
Grünflächen sind, soweit nicht weitere Festsetzungen genaueres bestimmen, unter Schonung vorhandener Gehölze dauerhaft zu begrünen. Je angefangene 400 qm Fläche sind mindestens ein großkroniger Baum oder zwei mittelkronige oder vier kleinkronige Bäume sowie ein großer Strauch oder zwei mittelgroße Sträucher gemäß der Artenliste (Pkt. 8.3) zu pflanzen.

Grundsätzlich sind alle unversiegelt bleibenden Grünflächen als extensive Wiese (Landschaftsrasen bzw. Grünlandansaat) anzulegen.

Eine dauerhafte Einfriedung der öffentlichen Grünflächen ist mit Ausnahme von Heckenanpflanzungen nicht zulässig.

Eine Versiegelung ist, soweit nicht weitere Festsetzungen genaueres bestimmen, nur für die Anlage von Geh- und Radwegen und Aufenthaltsbereichen sowie Unterhaltungspflegewegen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise außerhalb der Wasserschutzzone zulässig.

Es wird die Anwendung folgender Bauweisen empfohlen:

Ökosteine, wassergebundene Decke, Polymere Sandgemische, Schotterrasen

8.7 Ausgleichsfunktionen
Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet (§ 8a (1) BNatSchG).
85% der festgesetzten Ausgleichsflächen werden den geplanten Baumaßnahmen, 15% den geplanten Erschließungsanlagen zugeordnet.

8.8 Im Bereich des Leitungsrechtes LHS und der nachrichtlichen Übernahme HS müssen alle Bodenbewegungen den zuständigen Ämter (66 – Tiefbauamt und 68 – Baubetriebshof) gemeldet und mit diesen abgestimmt werden.
Der im Bebauungsplan festgesetzte 3m Schutzstreifen zur Sicherung der Erdgasleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Große Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) sind nicht zulässig.
Der Schutzstreifen darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Gleiches gilt für das Leitungsrecht Hauptsammler.

8.9 Schallschutz
Aus schalltechnischer Sicht muss im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass z.B. durch die Errichtung und Stellung baulicher Anlagen auf dem Verursachergrundstück eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen nach §8 BauNVO auf benachbarten Grundstücken unberührt bleibt. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für gewerbliche Grundstücke innerhalb der Abstandszonierung > 300m.

9. HINWEISE

9.1 Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Planentwurf Blatt 1 und den Textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan (Anlage A zur Begründung; 10 Blätter).

9.2 Die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 15. Juli 1996 ist als Anlage den Textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan (Anlage A zur Begründung, 10 Blätter) beigefügt.

9.3 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind teilweise schwierige Untergrundverhältnisse vorhanden, so dass besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Die erforderliche Maßnahmen (z.B. besondere Gründungen und/oder bauliche Ausbildungen) sind im Einzelfall nach zeitnaher Baugrunduntersuchung zu bekommen.

10. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt Haltern hat am 22.02.2001 die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Haltern den 03.07.2001

gez. Schmergal
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haltern hat am 22.02.2001 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, die 2. Änderung nebst Begründung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen.

Haltern, den 03.07.2001
Der Bürgermeister i. V.

gez. Kiski
Techn. Beigeordneter

Diese Bebauungsplanänderung nebst Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 4 Wochen in der Zeit vom 09.03.2001 bis 09.04.2001 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Haltern, den 03.07.2001
Der Bürgermeister i. V.

gez. Kiski
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Haltern hat diese Bebauungsplanänderung am 10.05.2001 nach § 10 BauGB einschließlich der als Festsetzung aufgenommenen Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 der BauO NW als Satzung beschlossen.

Haltern, den 03.07.2001

gez. Schmergal
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist am 21.06.01 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung hat am 22.06.01 Rechtskraft erlangt. Die Bebauungsplanänderung wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Haltern, den 03.07.2001

gez. Schmergal
Bürgermeister

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. 966), geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW 1996 S. 124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW 1997 S. 458)

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

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 01.02.2000 (GV NW 2000, S. 256) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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

Aufstellungsverfahren zur 4. Änderung

Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 04.12.2008 die Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Haltern am See, den 15.01.10
Kämpen
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Haltern am See hat am 10.12.2009 die Änderung der 4. Änderung nach § 10 BauGB beschlossen.
Haltern am See, den 15.01.10
Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung nebst Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.04.2009 bis 08.05.2009 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Haltern am See, den 13.01.2010
Dudy
Techn. Beigeordneter

Der Satzungsbeschluss ist am 17.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung hat am 18.12.2009 Rechtskraft erlangt. Die Bebauungsplanänderung wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Haltern am See, den 15.01.2010
Kämpen
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen zur 4. Änderung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498), in der aktuellen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in der aktuellen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 132), in der aktuellen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 BGBl. 1991 I S. 58), in der aktuellen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615), in der aktuellen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833), in der aktuellen Fassung.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) vom 21. Juli 2000 (GV.NRW. S.568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. S. 226, 316), in der aktuellen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 463), in der aktuellen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in der aktuellen Fassung.

Hinweise zur 4. Änderung

Straßen NRW - Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen -
Weitere direkte Anbindungen aus dem Bebauungsplan-Gebiet an die L 551 Münsterstraße sind ausgeschlossen.
Erforderliche Anbindungen sollten an die K 31 außerhalb des Verkehrskonzentrationspunktes mit der L 551 erfolgen.
Sämtliche Arten von Wässern (Niederschlag, Oberflache, Abwasser...) dürfen den Entwässerungseinrichtungen der L 551 nicht zugeleitet werden.
Auf die gesetzlichen Bestimmungen nach den Straßen- und Wegegesetz NRW zum Thema Werbung wird verwiesen. Von den Blendschutzeinrichtungen im Zusammenhang sich mit dem Bau einer Tankstelle dürfen keine Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnahme auf der L 551 ausgehen.
Die Schutzplankenabschlüsse sind an der L 551 sind der geplanten Situation anzupassen. Bauvorhaben entlang der L 551 müssen grundsätzlich mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abgestimmt werden.

Kreis Recklinghausen
Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Entwässerungsanlagen der K 31 eingeleitet werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen eine Untersuchung zur Betroffenheit planungsrelevanter Arten im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes vorzulegen.

Die Änderungen in rot - kursiv erfolgten laut Ratsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 10.12.2009.
Stock
Bereichsleiter Planung
15.12.2009

ZEICHNENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes nach §9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
- MI= — Mischgebiet s. textl. Fests.
- GE= II — Gewerbegebiet gegliedert n.§1(4) BauNVO s. textl. Fests.
- GE x — Gewerbegebiet nach Bauweise gegliedert

Maß der baulichen Nutzung
- II — Zahl der Vollgeschosse (Hohstmaß)
- 0,4 — Grundflachenzahl
- (0,6) — Geschoßflächenzahl
- TH — Traufhohe in m
- FH — Firsthöhe in m

Bauweise, Baugrenzen
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise s. textl. Fests.
- Baugrenze

Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- G — öffentliche Grünfläche mit Fuß-u. Radwege

Verkehrsflachen
- Straßenverkehrsfläche
- F/R — Fußweg/Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
- E — Elektrizitat

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft s. textl. Fests. Pkt 8.5
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen s.textl. Fests. Pkt 8.3
- W — Anpflanzen von Gehoölzflachen s. textl. Fests. Pkt 8.3.2
- H — Anpflanzen von Gehoölzstreifen s. textl. Fests. Pkt.8.3.1
- A — Baumpflanzung beidseidig s. textl. Fests.Pkt 8.3.5
- B — Baumpflanzung einseitig s.textl. Fests. Pkt.8.3.5
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Unterhaltung von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern s. textl. Fests. Pkt. 8.4
- Erhalten: Baume s. textl. Fests.Pkt. 8.4.1; 8.4.2

Sonstige Festsetzungen
- Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flache
  1 zu Gunsten der Stadt Haltern
  2 zu Gunsten der Versorgungstrager
  Leitungsrecht Hauptsammler (zu Gunsten 1)
- Umgrenzung von Flachen für Vorkehrungen zum Schutz vor schadlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Larmschutzwall)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Gestaltung
- 100m — Abstandslinie- Abstandsraum s. textl. Fests.Pkt 2
- 50m — Bereiche in denen mit einer erhöhten Lärmbelästigung zu rechnen ist. (Hinweis)
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- neue Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (3. Änderung)
- Geltungsbereichsgrenze der 4. Änderung

Kennzeichnung
unter dem Plangebiet kann in Zukunft Der Bergbau umgehen

Nachrichtliche Übernahme
- Hauptsammler (Drainagerohr)
- Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes Zone III
- Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

Darstellung und Bestandsangaben
- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 28 — Flurstücksnummer
- mögl. empfohlene Grundstücksgrenze
- mögl. empfohlene Gebäudestellung
- mögl. empfohlener Fuß- und Radweg
- M — mögl. empfohlene Fläche für den Gewässerumbau

Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (4) Bau NW

SD / FD	**Dachform (Sattel- u. Flachdach)**
max 45°	**Dachneigung (Höhstgrenze)**
X	Streichung der Festsetzungen

STADT HALTERN

Bebauungsplan Nr.66 der Stadt Haltern "Gewerbepark Am Prozessionsweg"
4. Änderung
im Ortsteil Haltern-Mitte — M 1:1000

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Haltern am See, 15.12.2009
STADT HALTERN AM SEE
Der Bürgermeister
i.A. Stock

Dieser Plan war Gegenstand der Beratungen/Beschlussfassung des
StEA am 03.12.2009
Rates am 10.12.2009
Haltern am See 15.12.2009
Stock

Übersichtsplan M. 1 : 10000

Dieser Bebauungsplan enthält auch die Änderungen 1 bis 3.

Aufgestellt:
Stadt und Regionalplaner
Arch. Dipl.Ing. AKNW
Gregor Baumeister
Birkenkamp 8
45891 Gelsenkirchen
Tel: 0209/787654

Geändert:
FB 64 "Bauen- und Planen"
Bereich Planen
Bearb.: Wi- Ge
gez. : Bo
Datum:
27.11.2008
30.11.2009

Techn. Beigeordneter
Datum 13.01.2010