BEBAUUNGSPLAN NR. 36 " LÜTGENHEIDE "

PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO. NRW.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498 / SGV. NRW. 2023)

§§ 2, 9, 10, 233 und 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1359) in Verbindung mit der Verordnung über die baukliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991, I. S.58)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 06.04.2005 (GV.NRW.S.332)

hat der Rat der Stadt Halver in der Sitzung am 20.02.2006 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufgestellt § 10 Absatz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998,S.137) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Absatz 2 Satz2 BauGB als Satzung und die Begründung vom 20.12.2005 dazu beschlossen.

Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.990.
Die Parzellenlagen befinden sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Werdohl, den .....

Lockemann

Der Rat der Stadt hat am 20.12.1999 gemäß § 2 BauGB die Einleitung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Halver, den 20.12.1999

Der Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Halver, den 06.03.2006

Der Bürgermeister

Der Rat hat am 20.12.2004 den Entwurf nebst Begründung vom 05.12.2004 beschlossen.

Halver, den 20.12.2004

Der Bürgermeister

Gemäß § 3 (2) BauGB hat der Rat der Stadt am 20.12.2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 05.12.2004 und öffentlich auszulegen.

Halver, den 20.12.2004

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 05.12.2004 haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.01.2005 bis 10.02.2005 öffentlich ausgelegen.

Halver, den 06.03.2006

Der Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 12.07.2005 haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.10.2005 bis 17.11.2005 öffentlich ausgelegen.

Halver, den 06.03.2006

Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3 BauGB hat Rat der Stadt am 20.02.2006 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und fügt gemäß § 9 (8) BauGB die Begründung vom 20.12.2005 bei.

Der Bürgermeister

Schriftführer

Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt ab dem 03.03.2006 öffentlich aus.

Mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung vom 03.03.2006 über den Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung tritt gemäß § 10 (3) Bau GB in Kraft.

Halver, den 06.03.2006

Der Bürgermeister

M = 1 : 500

A. Festsetzungen

1. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (MI (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zulässig (§ 6 (2) BauNVO (i.Vm. § 1 (5) BauNVO) sind
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schankwirtschaften, Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO) sind
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung, der nur Gründlichen, Sexuen und Lagen, erlassen

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Zwischen und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig außer entlang der Straßenverkehrsflächen und in einem Abstand von 3 Metern Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,0 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO) als Höchstmaß

z.B.TH 416 Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normal Null (NN)

z.B.FH 420 Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normal Null (NN)

o Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrtsverbot

Im Bereich des Zu- und Ausfahrtsverbots und Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge nicht zulässig in diesem Bereich ist eine lückenlose Einfriedung (z.B. Strauchanpflanzungen) sicherzustellen.

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB (i.Vm. § 9a BNatSchG)

1 Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten (Maßnahmenkarte, Entwicklung, Wiedergestaltung)

2 Die Bereiche 2 Fläche – und Feuchtgrünland, Quelle, Weidengebüschkomplex nach BGG (§ 1986 gesetzlich besonderen Schutz und zu erhalten.
Die Sukzessionsflächen sind mit Strauchbäumen zu ergänzen.

Hochstämme (Ø 14, 3xv., mDb.
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior Esche
Salix alba Silber-Weide
Salix viminalis Korbweide

3 Die Fläche 3 (Verstärkungsbereich) ist als Wiese zu extensivieren
(Ns. Sanfter ist eine Stickstoffbelastung, mit ca. 250 F3 / FU (DGpr/m²) zu verwenden
(Ns. Sanfter ist eine Stickstoffbelastung, mit ca. 250 F3 / FU (DGpr/m²) zu verwenden
und mit weed-und/oder/kompensierung bei Feuchtigkeit
(BSM 73 DDkg/m²) einsaaten.
Die Bereiche ausserhalb der der Blockungen und Seiten sind flächendeckend mit Strauchpflanzungen zu versehen. Die Pflanzen 1 Mindesthöhe 100cmt und im Verband von 1,0 x 1,0 zu pflanzen.
Für die Pflanzung und folgende Arten zu gleichen Anteilen zu verwenden:

Bepflanzung der Außenböschungen Heister 2xv., 150-200, ub bzw. Strauch 2xv., 100-125, ub.

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Ribes fruticosa Brombeere
Viburnum opulus Schneeball

4 Im Bereich 4 sind die Wasserflächen die Erlenwaldes anzulegen. Wegeflächen sind nur mit wassergebundener Wegedecke zulässig.

Innerhalb der Bereiche 4 sind Geländegruppen auf einer Gesamtfläche von 3000 m² wie
begleitender Strauchpflanzung anzulegen.
Inselartige Geländegruppen von je 200 – 500 m² wie
gruppiert Strauchbäumen
Heister 2xv., 150-200, ub bzw. Strauscher 2xv., 100-150, ub.
Pflanzdichte 1 Pfl./ 1 m²

Acer campestre Feldahorn
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Viburnum opulus Schneeball

5 dass als grüßere Strauchbäume
Hochstämme, 12-14, 3xv. mDb.
Tilia cordata Winterlinde

In Bereich 5 ist eine Baumreihe anzulegen.

Saum aus kleinen bis mittleren Sträuchern
Strauscher 2xv., 60-100, ub, Pflanzdichte 1Pf./m²

Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Viburnum opulus Schneeball

Gürtel aus gefüllten Sträuchern bzw. kleineren Bäumen
Heister 2xv., 150-200, ub, Pflanzdichte 1Pf./2m²

Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hängebirke
Malus silvestris Wild-Apfel
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

dass als grüßere Strauchbäume
Hochstämme, 12-14, 3xv. mDb.

Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winterlinde

6 Der Spielbereich 6 ist als Wiese zu extensivieren und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Randbepflanzung Heister 2xv, 100-125, ub bzw. Strauch 2xv., 80-100, ub

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Hasel
Sambucus nigra Holunder

dass als grüßere Strauchbäume
Hochstämme, 12-14, 3xv. mDb.

Aesculus hippocastanum Roßkastanie

Zuordnungsfestsetzung

Der Eingriff in Natur und Landschaft der innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeglichen werd, wird durch ökäbilanzieren Verlrag auf anderen Flächen gesichert.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b und § 9 (6) BauGB (i.v. § 9a BNatSchG)

Erhaltung Bäume

8 In Bereich 8 ist eine Baumreihe anzulegen.

Saum aus kleinen bis mittleren Sträuchern
Strauscher 2xv., 60-100, ub, Pflanzdichte 1Pf./m²

Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Viburnum opulus Schneeball

6. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Zweckbestimmung: Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen zulässig. Fernsehantennenfarbig und Ablagerungen zulässig.

7. Immissionsfestsetzungen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs (1) Nr 24 BauGB.

Für die Aufenthaltsräume von Aufenthaltsraumen von Wohngebäuden bei Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind in gesamter Gebäudebreiteit Anforderungen gemäß DIN 4109 das erforderliche Resultierende Schalldämmmaß von mindestens 35 dB einzuhalten.

8. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Garl-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Stadt Halver und der Ver- und Entsorgungsträger (BF Abs. 1 Nr. 1) und 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Abgrenzung der Grünordnerischen Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

B. Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften (§ 9 (4) i.v.m. § 86 BauO NRW)

11 - 45 SD Dachneigung der Hauptdachflächen

Dachform Sheddach, zulässig sind Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach, Pultdach, Zeltdach

Bei Anbauten, Nebenanlagen und Garagen ist eine andere Dachneigung und Fortsetzung zugelassen die Firsthöhe des Hauptgebäudes darf jedoch nicht überschritten werden.

Dachdeckungen sind nicht als geschlossene Wand zulässig. Einfang der Dachflächenwasserfallen dürfen Dachdeckungen die Höhe von 120 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

C. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB

Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

Druckrohrleitung Gas Schwerlastwasserleitung Hochdruckgasleitung

In Bereich 7 sind am Abschluss des Wendehammers 3 Bäume zu pflanzen

Hochstämme, 4xv., 10-18, mDb.

Acer platanoides Spitzahorn

Umsetzung der Straßenbäume mit Bodenaustausch als Strauscher, 2xv., 30-40/60, ub,mit/ohn/Co.

Malanchier ovalis Mispiere
Prunus avium, Gewöhnlicher Gottesapfel Vogel-Kirsche
Rosa rubiginosa Ostern-Rose
Spiraea albiflora Weiße Zwergspiere
Spiraea japonica, Little Princess Rosa Zwergspiere
Stephanandra incisa, Crispa Hängende Kranzspiere

dass als grüßere Strauchbäume
Hochstämme, 12-14, 3xv. mDb.

Aesculus hippocastanum

D. Sonstige Darstellungen

22 vorhandene Gebäude

Flurgrenze

Flur 32 Flurnummer

911 Flurstücksnummer

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Lärmschutzwand

Zaun

+116.00 Höhenlinie

Straßenbeleichtung

vorhandene Bäume

Erläuterung der Nutzungsschablone

MI	II	Art der Nutzung / max. Zahl der Vollgeschosse
0,5	1,0	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
TH	FH	Traufhöhe / Firsthöhe

E. Hinweise

1. Leitungen
Wenn neue Anlagen und/oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken, Gebäuden, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu ersetzen und, müssen rechtzeitig Rücksprachen mit dem Versorgungsträger EWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH erfolgen.

2. Druckrohrleitung
Die Druckrohrleitung darf nicht mit schweren Gerät überfahren werden. Im Bereich der Leitung dürfen keine erst wurzeltiefer Pflanzungen vorgenommen werden.

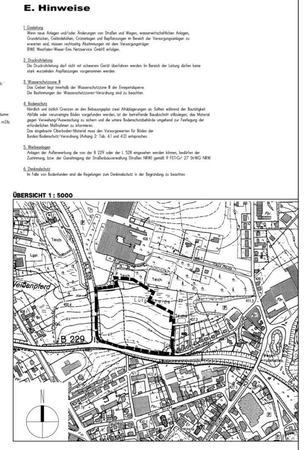
3. Wasserschutzzone II
Die Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone II der Trinkwasserquelle.
Die Bestimmungen der Wasserschutzzone-Verordnung sind zu beachten.

4. Bodenfunde
Werden und jedoch Gewissen an den Bebauungsplan zwei Altablagerungen zu Tage, wird sofort die Bauleitplan Hörde oder verursachtge Stoßen vorgefunden werden, ist der betreffende Bauabschnitt abzusperren, das Material gegen Verwehung/Auswaschung zu sichern und die untere Bodenschutzbehörde umgehend zur Freilegung der Altablagerungen zu verständigen.
Das ausgehoben Oberboden-Material muss den Vorsorgewerten für Böden der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (Anhang 2, Tab. 4.1) und 4.23 entsprechen.

5. Bohrungen
Bohrungen der Aufbewarung die von der § 229 oder der L 528 eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung, bzw. der Genehmigung der Straßenverwaltung (Straßen NRW) gemäß § 9 FSTG/ 27 StrWG NRW.

6. Denkmalschutz
In Fälle von Bodenfunden sind die Regelungen zum Denkmalschutz in der Begründung zu beachten.

ÜBERSICHT 1 : 5000



STADT HALVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 DER STADT HALVER "LÜTGENHEIDE"

STAPELMANN & BRAMEY GMBH ARCHITEKTEN UND INGENIEURE	MAßSTAB 1 : 500	ZEIGER 21/88
MOLKENBÖG 28 58675 SCHALKSMÜHLE TEL. 02355/9283-0 FAX 02355/9283-41	ZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN	Stadt Halver Der Bürgermeister
WESTBEVER 2 59494 SOEST/WIBBECKE TEL. 02754/4200-70 FAX 02724/4200711		
JÜLICHER STR. 2 52064 AACHEN TEL. 0241/158851-0 FAX 0241/158851-18		
KARL-WECHSLER-STR. 11 14974 BRANDENBURG TEL. 03381/38110 FAX 03381/38110-39		
GEZEICHNET BRUNS	GEPRÜFT R.ULLRICH	DATUM 20.12.05
		ENTWURFSVERFASSER Der Bürgermeister i. A.

PLANNUMMER /
21/88/001