



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1. Abschnitt BauNVO)**

**Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:  
 - Wohngebäude,  
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind:**  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Unzulässig sind:**  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für Verwaltungen,  
 - Gartenbaubetriebe und  
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)**  
**Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) bezieht sich auf die Normalhöhennull (NHN).
- Die Gebäudeoberkante (OK) ist bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes und bei Pult- oder Flachdächern am oberen Dachabschluss zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch  
 - Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsdüsen) bis zu einer Höhe von 1,5 m,  
 - Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m, sowie  
 - Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,5 m.  
 Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Pfeiler, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker oder Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Die Festsetzungen gelten nicht für die parallel zur unterirdischen Leitung gelegenen Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA1. Der Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen darf nicht tangiert werden.
- Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 12 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen, Carports (offene Kleingaragen) und Stellplätze ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor jeder Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m² Fläche eingerichtet werden.
- Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen.
- Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der von der dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze sind Gartenhäuser und -geräteschuppen, Kellersatzräume sowie Werbeanlagen nicht zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Um visuelle Störwirkungen auf Flidermäuse zu vermeiden, sind an Neubauten direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Lichter mit katwelltem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) unzulässig. Lichtquellen sind so zu installieren, dass keine Abstrahlung nach oben oder in Richtung der Vegetation entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt.

**Hinweise**  
 Ergänzung Nummer 9, Umweltbaubegleitung: Bei Abriss und/oder Verriegelung ökologisch relevanter Gebäudeteile (insb. im Dachstuhl- und Fassadenbereich) ist vorab durch eine Umweltbaubegleitung zu überprüfen, dass keine geschützten Tierarten anwesend sind und durch die Bauarbeiten Gefahr laufen, verletzt oder getötet zu werden.  
 Werden während der Arbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen und an einen sicheren Ort zu verbringen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
-----------	--

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

<b>0,4</b>	Grundflächenzahl	<b>1,2</b>	Geschossflächenzahl
<b>GH 410,0m ü. NHN</b>	höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN)		
<b>III</b>	maximale Zahl der Vollgeschosse		

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

	Baugrenze
--	-----------

Bauordnungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

<b>SD / FD / PD</b>	zulässige Dachformen: Satteldach / Flachdach / Pultdach
---------------------	--

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)		Fläche für Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Regenwasserklärbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Roteintragung nach öffentlicher Auslegung (Ergänzung fehlender Zeichenerklärung)**

**II. BESTANDSANGABEN, KARTENSIGNATUREN**

	vorhandene bauliche Anlagen		vorhandene Grundstücksgrenze
<b># 3,0</b>	parallele Vermaßung in Metern		lineare Vermaßung
<b>+400,36</b>	vermessene Bestandshöhen in Meter über NHN		Winkelmaß
<b>+397,2</b>	Bestandshöhen in Meter über NHN Hinweis: nicht vermessen, aus sonstigen Bestandskarten übernommen		unterirdische Leitung mit Schutzstreifen, z.B. 1,5m zu jeder Seite Hinweis: nicht vermessener Verlauf, aus Bestandsplänen übernommen

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.  
**Planzeichenverordnung (PlanZVO)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
**Landesbauordnung** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist.  
**Gemeindeordnung** Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert wurde.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

- Grundstücksgestaltung**  
 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt: Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Flächen für Zufahrten, Stellplatzflächen, Zuwegungen, Flächen für die Feuerwehr und Müllbehälter zu begrünen und dauerhaft grünheitsreich zu erhalten. Es sind mindestens 40 % der Vorgartenfläche als Vegetationsfläche anzulegen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es sich bei den verlegten Flächen ausschließlich um notwendige Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Halver handelt.  
 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Gebäudeaußenwand in der kompletten Breite des Grundstücks.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt: Sofern Standplätze für Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt: Schottergärten/ Steingärten (Abdeckungen aus mineralischen Substraten wie Schotter, Kiesel, Kies und dergleichen) und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind nicht zulässig.
- Grundstückeinfriedungen**  
 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt: Einfriedigungen der Vorgartenbereiche sind bis zu einer Höhe von 0,8 m als Hecken zulässig. Zäune sind nicht zulässig. Vorgartenbereiche sind die Flächen zwischen vorderer Baugrenze des Hauptbaukörpers und den öffentlichen Verkehrsflächen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt: Einfriedungen sind ausschließlich als Gehölzhecken aus artenreichen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) sind nicht zulässig.  
 Metall- oder Kunststoffzäune sind nur zulässig, wenn sie durch Hecken in mindestens gleicher Höhe hinterpflanzt werden.  
 Sichtschutz-Einfriedigungen für Drahtgitterzäune sind als Einfriedigungen nicht zulässig.

**C Hinweise**

- Denkmalpflege**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Ober Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Ober Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Kampfmittel**  
 Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
- Artenschutz**  
 Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. In der Zeit ist es zum Schutz von Brutgelegenheiten, Gebüsch, Gehölze, Bäume oder ähnlichen Bewuchs abzuschneiden und auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
- Starkregenschutz**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 können gemäß der Starkregenhitweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) im Falle eines extremen Starkregens in einzelnen Bereichen Wasserhöhen von 0,1 – 0,5 m auftreten, im ganz nördlichen Bereich bis 1,0 m. Um eine Beeinträchtigung von Bauwerken und gestalteten Außenbereichen durch Vernässung/Stauwasser zu vermeiden, können niedere Flächen soweit erhöht werden, dass sie über den potentiellen Stauwasserhorizonten liegen (Überflutungsnachweise erforderlich).
- Niederschlagswasser**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 (Flurstück 1108) wird von einer Versickerung der Niederschlagsabflüsse abgeraten. Die Niederschlagsabflüsse sind der Kanalisation zuzuführen bzw. es ist ein anderer Versickerungsstandort zu suchen.
- Unterirdische Leitungen**  
 In der Plankarte dargestellt, verlaufen im Plangebiet unterirdische Leitungen. Die Leitungen einschließlich ihres jeweiligen Schutzabstandes dürfen nicht überbaut werden. Die Sicherstellung des Betriebes muss sichergestellt bleiben.
- Regelwerke**  
 Alle in dieser Satzung aufgeführten technischen Regelwerke wie DIN-Normen liegen mit dem Urkundsplan bei der Stadtverwaltung Halver während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.

**VERFAHREN**

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.  
 Die Planunterlagen befinden sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster (Stand .....).  
 Der Katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der sädtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 Halver, den 14.11.2023

.....  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

**Aufstellung**

Der Rat der Stadt Halver hat am 04.04.2022 gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 beschlossen.  
 Halver, den 04.04.2022  
 .....  
 Der Bürgermeister

**Entwurfsbeschluss**

Der Rat der Stadt Halver hat am 25.09.2023 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 mit der Begründung vom 01.09.2023 beschlossen.  
 Halver, den 25.09.2023

.....  
 Der Bürgermeister

**Beschluss zur Veröffentlichung**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Rat der Stadt Halver am 25.09.2023 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 mit der dazugehörigen Begründung vom 01.09.2023 im Internet zu veröffentlichen.

Halver, den 25.09.2023  
 .....  
 Der Bürgermeister

**Veröffentlichung**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 mit der dazugehörigen Begründung vom 01.09.2023 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2023 bis 30.10.2023 im Internet veröffentlicht.

Halver, den 11.12.2023  
 .....  
 Der Bürgermeister

**Bestätigung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Halver, den 11.12.2023  
 .....  
 Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB hat der Rat der Stadt Halver am 11.12.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 als Satzung beschlossen und fügt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 14.11.2023 bei.

Halver, den 11.12.2023  
 .....  
 Der Bürgermeister

**Rechtsverbindlichkeit**

Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am .....  
 Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 ist somit seit dem ..... rechtsverbindlich und liegt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Halver, den .....  
 .....  
 Der Bürgermeister

Für die Bearbeitung des Bebauungsplans:

bms Stadtplanung  
 Sallerstraße66  
 45479 Mülheim an der Ruhr  
 Tel. 0208 457 916 74  
 www.bms-stadtplanung.de



Mülheim, den 14.11.2023  
 .....  
 Planverfasser

**Stadt Halver**



**Bebauungsplan Nr. 30**  
**"Bahnweg",**  
**2. Änderung**

Maßstab: 1:500  
 Stand: 01.09.2023

in der Fassung der  
 Fortschreibung  
 vom 14.11.2023

Karte ohne Maßstab: Land NRW (2023) über TIM-online mit eigener Markierung des Geltungsbereichs