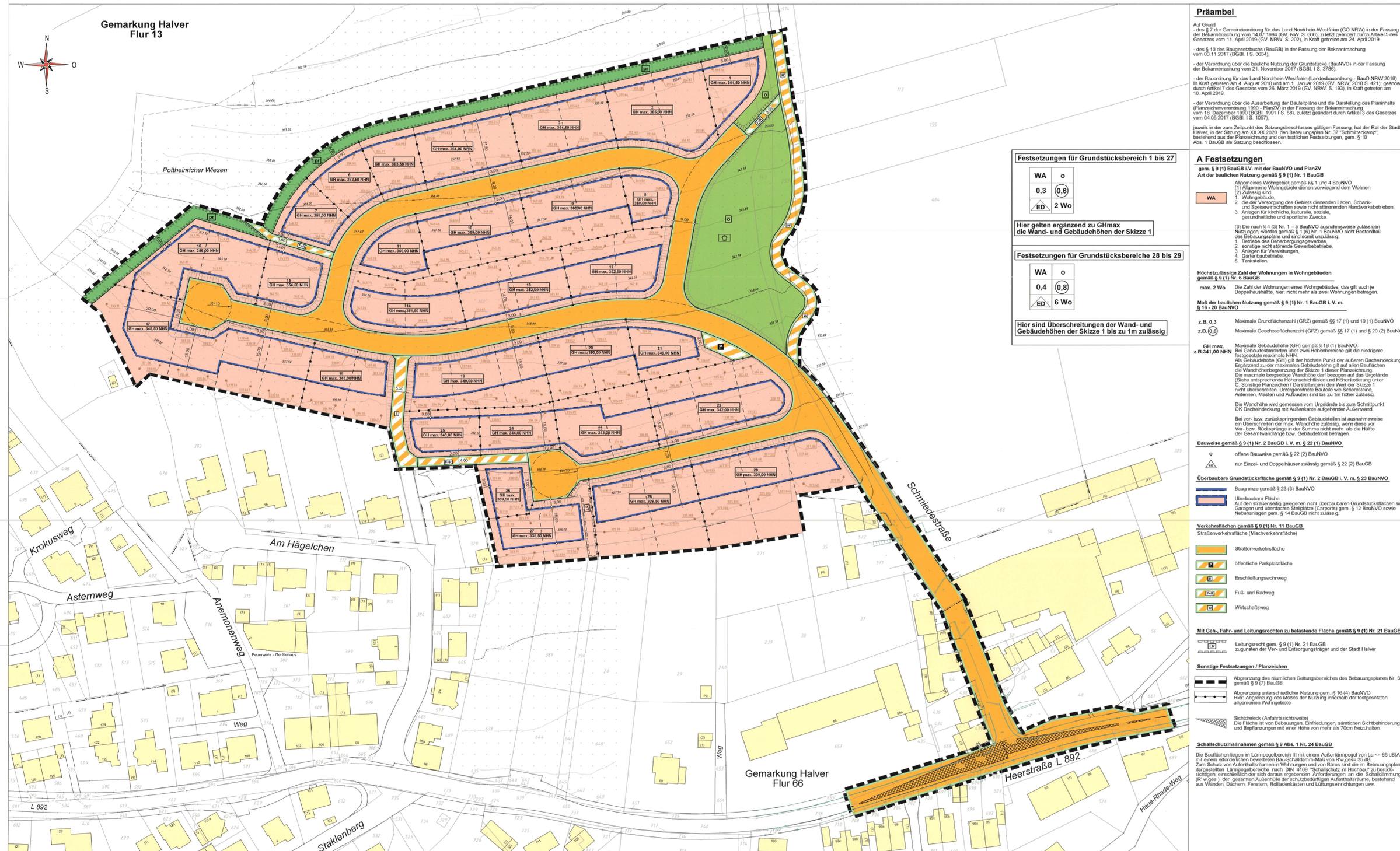


# Bebauungsplan Nr. 37 "Schmittenkamp" in Halver - Ehringhausen



**Präambel**  
Auf Grund... des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019... des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)...

**Festsetzungen für Grundstücksbereich 1 bis 27**  
WA o  
0,3 (0,6)  
ED 2 Wo

**Festsetzungen für Grundstücksbereiche 28 bis 29**  
WA o  
0,4 (0,8)  
ED 6 Wo

**Hier sind Überschreitungen der Wand- und Gebäudehöhen der Skizze 1 bis zu 1m zulässig**

**A Festsetzungen**  
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
WA  
1. Wohngebäude  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlageneinrichtungen, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
3. die nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanung sein, wenn diese vor:  
1. Betrieben des Baubergbauergewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,  
2. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe,  
3. Tankstellen.

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
max. 2 Wo  
Die Zahl der Wohnungen eines Wohngebäudes, das gilt auch in Doppelhaushäusern, darf nicht mehr als zwei Wohnungen betragen.

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 20 BauNVO**  
z.B. 0,3 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 17 (1) und 19 (1) BauNVO  
z.B. 0,6 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 17 (1) und § 20 (2) BauNVO

**GH max. z.B. 341,00 NH**  
Maximale Gebäudehöhe (GH) gemäß § 18 (1) BauNVO  
Als Gebäudehöhe (GH) gilt die höchste Punkt der äußeren Dachdeckung. Ergänzend zu der maximalen Gebäudehöhe gilt auf allen Baufeldern die Wandhöhe bis zum höchsten Punkt der Außenwand. Die maximale bebaubare Wandhöhe darf bezogen auf das Ulgelände (dieses entsprechende Höhenlinien und Höhenkote) unter C. Sonstige Planzeichen / Darstellungen den Wert der Skizze 1 nicht überschreiten. Untergrenze Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Masten und Aufbauten sind bis zu 1m höher zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen vom Ulgelände bis zum Scheitelpunkt OK Dachdeckung mit Außenkante aufsteigender Außenwand. Bei vor- bzw. zurückspringenden Bauteilen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der max. Wandhöhe zulässig, wenn diese vor Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe nicht mehr als die Hälfte der Gebäudehöhe bzw. Gebäudefront betragen.

**Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO**  
o offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO  
o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauGB

**Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**  
Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO  
Überbaubare Fläche Auf den straßenseitig gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauGB nicht zulässig.

**Verkehrsmittel gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
Straßenverkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)  
o Straßenverkehrsfläche  
o öffentliche Parkplatztfläche  
o Erschließungsweg  
o Fuß- und Radweg  
o Wirtschaftsweg

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**  
Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
Zugabe des Ver- oder Entwürfsunterlagen und der Stadt Halver

**Sonstige Festsetzungen / Planzeichen**  
o Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 37 gemäß § 9 (7) BauGB  
o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (4) BauNVO  
Hier: Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete  
o Sichtschutz (Anfahrtschneise)  
Die Fläche ist von Bepflanzung, Einfriedungen, sämtlichen Sichtbehinderungen und Befestigungen mit einer Höhe von mehr als 70cm freizuhalten.

**Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
Die Baufeldern liegen im Lärmpegelbereich III mit einem Außenlärmpegel von L<sub>eq</sub> = 65 dB(A) mit einem erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß von R<sub>w,pass</sub> = 35 dB. Für den ersten 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 ständiger Wohnbereich ist der Bebauungsplan dargestellt Lärmpegelbereich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen. Die Schallschutzmaßnahmen sind durch die Schallschutzmaßnahmen (R<sub>w,pass</sub>) der gesamten Außenhülle der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollläden und Lüftungseinrichtungen usw.

**Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**  
o Öffentliche Grünfläche  
o Zweckbestimmung: Spielfläche für Kinder bis 14 Jahren

**Flächen für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Diese Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortgerecht mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Gräsern zu bepflanzen.  
o privater Pflanzstreifen als Abgrenzung zur freien Landschaft

**Antenschutzzrechtliche Maßnahmen gem. § 1 (6) Nr. 7a BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG**  
Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Neutötter Heckerflur liegt der nördlichen Grenze des Flurstücks 309 der Flur 16 in der Gemarkung Halver, ca. 1000 Meter nördlich des Eingriffsbereichs. Nach LändV 2019 müssen diese Heckerstrukturen pro Hektar mind. 250 Meter betragen. Im vorliegenden Fall beträgt die Länge der Hecke ca. 250 Meter. Die Hecke muss Lücken aufweisen bzw. aus freilebenden Büschen bestehen um die Eignung als Sitzstange nicht zu verlieren. Die Heckebreite soll variiert zwischen 5 und 10 m betragen. Es müssen dichtbestaude Dornsträucher (z.B. Prunus spinosa, Crataegus monogyna) mit einer Mindesthöhe von 1,5 m als potenzielle Nistplätze angelegt werden (LändV 2019).

**Externe vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Neutötter Gemarkung Halver, Flur 16, Flurstück 309**  
200m x 10m breite Heckerpflanzung mit Lücken und 6m Baum zur Ackerfläche

**Ausgleichsmaßnahme für Waldkauz**  
Als Ausgleichsmaßnahme für den störungsbedingten Verlust des Brutplatzes sind mindestens die entsprechende Höhenlinie als Nisthöhle in ausreichender Entfernung zu potentiellen Stör- und Gefährdungszonen anzulegen. Die Anbringung erfolgt an Eichen im Wald und Waldrandbereich des Flurstücks 294 der Flur 13 in der Gemarkung Halver und des Flurstücks 53 der Flur 16 in der Gemarkung Halver, ca. 600 Meter nördlich des Eingriffsbereichs. Vor Maßnahmenumsetzung ist zu prüfen, ob im Umfeld eine Bepflanzung von (anderen) Waldkasseln durch Lokalbetriebe stattfindet. Das Aufhängen der Kästen ist dann ggf. mit den Lokalbetriebern abzustimmen und von einer fachkundigen Person durchzuführen. Die Maßnahmen sind eindeutig und individuell zu markieren (Bäume, an deren Kästen angebracht werden).

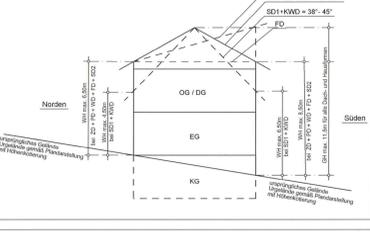
**B Gestaltungsvorschriften**  
gemäß § 89 (1) Nr. 5 und § 69 BauO NW i. V. m. § 9 (6) BauGB  
(1) Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften bezieht sich auf den dargestellten Geltungsbereich für das Gebiet dieses Bebauungsplans.  
(2) Dachform/Neigung (2.1) Innerhalb des Planbereiches sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig. Gegenüber versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Fallrichtungen sind zulässig.  
(2.2) Die Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Nebenanlagen und Garagen.  
(3) Dachdeckung (3.1) Hauptdächern der Gebäude sind einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer nicht glänzenden, unglasierten und blendfreien Dachdeckung in anthrazit, schwarz, dunkelblau, rotbraun oder rot auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen). Dachdeckungen mit Folien und Dachstuhlgeräten sind nicht zulässig.  
(3.2) Für Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen) gilt: Das Material sowie die Oberflächen- und Farbgestaltung der Solar- und Fotovoltaik-Elemente sind so zu wählen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr als auch für die vorhandene wie zukünftige Bepflanzung vermieden wird. Die Solar- und Fotovoltaikanlage darf die Sichtlinie und Ordnung des öffentlichen Verkehrs, z.B. durch ihre Blendwirkung bzw. Reflexionen, nicht gefährden. Sollten sich nach abschließender Freigabe Missstände herausstellen, sind Maßnahmen zur Abstellung der Mängel durchzuführen.  
(4) Dachaufbauten, -erweiterungen, -flächen und Zwerchhäuser/-gebäude Dachaufbauten (Dachgauben), Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/-Zwergel sind in ihrer Summe bis maximal 75 Prozent der Fallhöhe eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,00m zum Ortsgang aufweisen.  
(5) Doppelhäuser Doppelhäuser sind jeweils beidseitig Hauptbauteile, der Dachmaterialien und -farben und Dachneigung einheitlich zu gestalten.  
(6) Erdfriedhöfe Erdfriedhöfe sind in der Weise zu errichten, dass sie sich nicht auf eine Höhe von 100 cm zulässig.  
(7) Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften sind gem. § 69 BauO NRW zulässig.  
(8) Grundstücksbepflanzungen In privaten Gärten bzw. Vorgärtenanlagen sind sog. Stein- bzw. Schattengärten, die Gartenanlagen, welche unter intensiver Verwendung von Steinen und Kies Pflanzen beherbergen oder in denen Steine selbst das wesentliche Gestaltungselement sind, nicht zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch mit einer vollständigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und Bepflanzung/Modifizierung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbaustoffen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zäune. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.  
(9) Gärten bzw. nicht-überbaubare Grundstücksflächen In privaten Gärten bzw. Vorgärtenanlagen sind sog. Stein- bzw. Schattengärten, die Gartenanlagen, welche unter intensiver Verwendung von Steinen und Kies Pflanzen beherbergen oder in denen Steine selbst das wesentliche Gestaltungselement sind, nicht zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch mit einer vollständigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und Bepflanzung/Modifizierung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbaustoffen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zäune. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

(10) Stellplätze Pro Wohnfläche sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten es sind max. 2 Zufahrt/Gewegablen auf Gesamtfläche von 500 m pro Grundstück zulässig

**C Sonstige Planzeichen / Darstellungen**  
o vorhandene Flurstücksgrenzen  
o mögliche Aufteilung der Grundstücke  
o Flurstücknummer  
o Maßstab in Metern  
o vorhandene Hecken / Böschungen  
o vorhandene Einfriedungen / Zäune  
o vorhandene Bäume  
o Höhenlinien mit Bezugsfläche bezogen auf NHN  
o vorhandene Topografie  
o Höhenpunkte bezogen auf NHN  
o Kanalschacht / Hydrant / Wassersteher  
o Straßenablauf / Leuchtmast / Gassteher  
o vorhandene Gebäude  
o vorhandene Gebäude / gepfl. Abriss von Gebäuden  
o Böschung Auf und Abtrag für geplanten Straßenbau  
o Höhenkote/ungeländehöhe

**D Hinweise**  
1. Bezüge des Denkmalschutzes Bezüglich des Umgangs mit archäologischen Bodenfunden ist Kapitel 7.6 der Begründung zu beachten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt Merden, Untere Denkmalbehörde, Neumarkt 5, 58765 Merden (Tel. 02273903-1531) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Aufreulstraße 66a, in der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 027193375-0) anzuzeigen.  
2. Bodenschutz Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss möglichst getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden. Nicht verwendeter Bodenschutt ist möglichst im Bereich des Baubereiches an geeigneter Stelle verwertet zu werden.  
3. Auffüllungen Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Erbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorgabe für Boden bzw. den LAGA-Zurichungsweg 20 erfüllen. Der Erdbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch die Kreisverwaltung, Umweltamt, zu prüfen und freizugeben.  
4. Hinweise zu Kampfmitteln Grundstücke, die bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Im Vorfeld ist es keine Kampfmittelprüfung herzustellen, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Falls bei den Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außerordentliche Verfärbung des Erdbodens zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort anzuhalten. In einem solchen Fall ist die Stadt Merden als Ordnungsbehörde (Tel. 02273903-0), die Polizei (Tel. 110) oder die Feuerwehr (Tel. 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelräumern anfordern kann.  
5. Hinweise zu Abgrabungen an öffentlichen Straßen Bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass der öffentliche Straßenkörper durch Abgrabungen / Abschachtungen für Gebäude nicht gefährdet wird. Abgrabungen / Baugruben von mehr als 100cm als Öffentliche Straßenbereiche sind in Bereich 2m parallel der Straßenbegrenzung bzw. Straßenbefestigung bei der Stadt Halver, Fachbereich 3 - Bauen und Werken anzugeben und örtliche Anwohner über Abgrabungen die Standortsicherheit der Straße beeinträchtigen und bauliche Maßnahmen (z.B. Stützwälle) erfordern müssen nach Vorgaben der Stadt Halver durch den Grundstückseigentümer errichtet werden. Die Stützwälle müssen nach ZTV-Ling unter Vorlage einer geprüften Statik errichtet werden.  
6. Artenschutzbefreiung Alle baurelevanten Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brunnvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit können Totung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbot nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) oder vorkommender Vorkommen vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Baumaßnahmen in der Nähe der Bauteile im Werk- bzw. im Garten an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gefährdet werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit, Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vorkommen vermieden werden. Bei zweifelsfrei Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gebietsbereiche durch einen Experten durchgeführt werden. Bei zweifelsfrei Abweichung vom Verbot sind die Baumaßnahmen sicher auszuführen. Darüber hinaus ist die Bepflanzung einer Ausnahme genehmigung bei der örtlichen Naturschutzbehörde notwendig. Die Straßenbepflanzung des Wohngebietes könnte sich störend auf nachtaktive Insekten, Fledermaus und Brunnvögel auswirken. Alle Aussagen zum Artenschutz sind dem Verfahren beigefügten Artenschutzgutachten (Anlage 1) des Büro Steig aus Soest (Nr. 1086 von September 2019) zu entnehmen.

Beschneigung	Aufstellung	Entwurfsbeschluss	Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Öffentliche Auslegung	Bestätigung	Satzungsbeschluss	Rechtsverbindlichkeit	Planverfasser
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planstellenverordnung vom 18.12.1990. Die Planunterlagen befinden sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster (LKA). Der katastermäßige Bestand sowie die planrechtliche Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	Der Rat der Stadt Halver hat am 12.09.2019 gemäß § 2 BauGB die Entwerfung des Bebauungsplans Nr. 37 Schmittenkamp beschlossen. Der Rat der Stadt Halver hat am 12.09.2019 gemäß § 2 BauGB die Entwerfung des Bebauungsplans Nr. 37 Schmittenkamp beschlossen. Der Rat der Stadt Halver hat am 12.09.2019 gemäß § 2 BauGB die Entwerfung des Bebauungsplans Nr. 37 Schmittenkamp beschlossen.	Der Rat der Stadt Halver hat am 12.09.2019 gemäß § 2 BauGB die Entwerfung des Bebauungsplans Nr. 37 Schmittenkamp beschlossen. Der Rat der Stadt Halver hat am 12.09.2019 gemäß § 2 BauGB die Entwerfung des Bebauungsplans Nr. 37 Schmittenkamp beschlossen. Der Rat der Stadt Halver hat am 12.09.2019 gemäß § 2 BauGB die Entwerfung des Bebauungsplans Nr. 37 Schmittenkamp beschlossen.	Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Rat der Stadt Halver am 12.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 Schmittenkamp mit der Begründung vom 12.09.2019 öffentlich auslegen lassen.	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 Schmittenkamp ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.09.2019 öffentlich auslegen lassen.	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 Schmittenkamp ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.09.2019 öffentlich auslegen lassen.	Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB hat der Rat der Stadt Halver am 12.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 Schmittenkamp mit der Begründung vom 12.09.2019 beschlossen. Der Rat der Stadt Halver hat am 12.09.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 Schmittenkamp mit der Begründung vom 12.09.2019 beschlossen.	Die öffentliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 12.09.2019 erfolgt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 Schmittenkamp ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 12.09.2019 öffentlich auslegen lassen.	FINGER BAUPLAN GmbH Planungsbüro für Bauwesen Simecks 47 59696 Sundern Fon: 02933-780023 Fax: 02933-780034 Mail: info@finger-bauplan.de Web: www.finger-bauplan.de
Halver, den 16.09.2019 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Halver, den 30.09.2019 Der Bürgermeister	Halver, den 30.09.2019 Der Bürgermeister	Halver, den 30.09.2019 Der Bürgermeister	Halver, den 22.09.2019 Der Bürgermeister	Halver, den 27.09.2019 Der Bürgermeister	Halver, den 27.09.2019 Der Bürgermeister	Halver, den 15.09.2019 Der Bürgermeister	



**Bebauungsplan Nr. 37**  
Wohnbezogene Bereich  
Schmittenkamp - Ehringhausen  
Stadt Halver  
Verfahrenstand: Satzungsbeschluss  
Maßstab: 1:500  
Planstand: Januar 2020