



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 Abs. 4, 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Schallschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Festsetzung

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

Kartengrundlage und topographischer Bestand

Rechtsgrundlagen:

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,

(BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

(PlanzV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202).

Hinweis zur Planzeichnung:

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen.

Verfahrensvermerke

Bescheinigung 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 städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. den	Aufstellung Der Rat der Stadt Halver hat am 16.06.2021 gemäß § 2 BauGB die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 53 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Halver den	Entwurfsbeschluss Der Rat der Stadt Halver hat am 13.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung vom 18.11.2021 beschlossen. Halver den	Beschluss zur öffentlichen Auslegung Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Rat der Stadt Halver am 13.12.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 mit der dazugehörigen Begründung vom 18.11.2021 öffentlich ausulegen. Halver den
..... den	Halver den	Halver den	Halver den
Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 mit der dazugehörigen Begründung vom 18.11.2021 haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2022 bis 28.02.2022 öffentlich ausgelegen. Halver den	Bestätigung Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Halver den	Satzungsbeschluss Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB hat der Rat der Stadt Halver am den Bebauungsplan Nr. 53 als Satzung beschlossen und fügt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom bei. Halver den	Rechtsverbindlichkeit Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang in der Zeit vom bis Der Bebauungsplan Nr. 53 ist somit seit dem rechtsverbindlich und liegt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Halver den
Halver den	Halver den	Halver den	Halver den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (gem. § 9 BauGB und BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung -Allgemeines Wohngebiet WA-** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1,4 BauNVO)
 - Im Teilgebiet WA 1 sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
 - Im Teilgebiet WA 2 sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO)
 - Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) und Firsthöhe (FH) gilt Normalhöhennull (NHN).
 - Die Gebäudeoberkante ist bei Flachdächern an der Oberkante der Attika zu messen.
 - Die Firsthöhe ist bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes zu messen.
 - Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie durch Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 2,0 m überschritten werden.
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 zugelassen werden, wenn die nicht überbauten Teile der Tiefgarage dauerhaft begrünt werden.
 - Überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

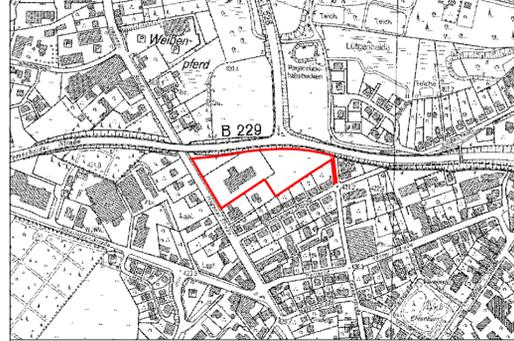
Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Pfeiler, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker oder Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden.
 - Artenschutzmaßnahmen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bei einem Abriss des im Teilgebiet WA 1 bestehenden Althauses sind die dadurch potentiell verloren gehenden Sommer-Spaltengartener von Fledermäusen durch die Neuanlage von mindestens fünf Quartiersangeboten gemäß den Empfehlungen der Artenschutzprüfung zu kompensieren.
- Innerhalb des Plangebiets ist ausschließlich eine insektenfreundliche und fledermauschonende Beleuchtung zulässig. Demnach sollten zur Beleuchtung des Plangebiets LED-Leuchtmittel <3.000 Kelvin verwendet werden. Die Leuchten dürfen nur nach unten und nicht zur Seite abstrahlen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plan durch Angabe der Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Die daraus resultierenden Bauschallschutzmaßnahmen können unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden. Der Nachweis des Schallschutzes bezüglich Außenlärm gemäß DIN 4109 (2018) ist den Bauunterlagen stets beizufügen.
 - Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nachgewiesen werden.
 - Für Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungsspiegel von mehr als 62 dB (A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgeordnete Beurteilungsspiegel innerhalb des Außenwohnbereichs nicht überschritten wird. Ein Beurteilungsspiegel von mehr als 62 dB(A) im Tagzeitraum ist in der Regel anzunehmen, wenn nach DIN 4109 ein Lärmpegelbereich IV oder höher ermittelt wurde.
 - In dem mit der Schraffur // umgrenzten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Teilgebiets WA 1 ist eine schallschützende Grundrissorientierung vorzunehmen. An den Fassaden innerhalb des umgrenzten Bereichs dürfen keine schutzbedürftigen Räume gemäß der DIN 4109 liegen, sofern dort offenbare Fenster installiert sind.
 - Anpflanzen von Bäumen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein mittelkröniger, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Nachrichtliche Übernahme

- Innerhalb der Bauverbotszone (20 m längs der B 229, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz).
- Innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m längs der B 229, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz). Die Zustimmungspflicht gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.
- Innerhalb des Schutzstreifens entlang der Erdgashochdruckleitung sind die von der Westnetz GmbH festgelegten Schutzanweisungen zu berücksichtigen.
- Hinweise**
 - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Halver als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und/ für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
 - Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
 - Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
 - Alle in dieser Satzung aufgeführten technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen) liegen mit dem Urkundsplan bei der Stadtverwaltung Halver während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.

Stadt Halver



(c) Land NRW, 2018 Übersichtsplan M 1:5.000

Bebauungsplan Nr. 53 "Sternbergerland"

Stand: Satzung

M 1:500

Köln, den

Planverfasser

H+B Stadtplanung
Beule und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Tel: 0221 952 698 33, Fax: 0221 899 941 32
post@h-b-stadtplanung.de