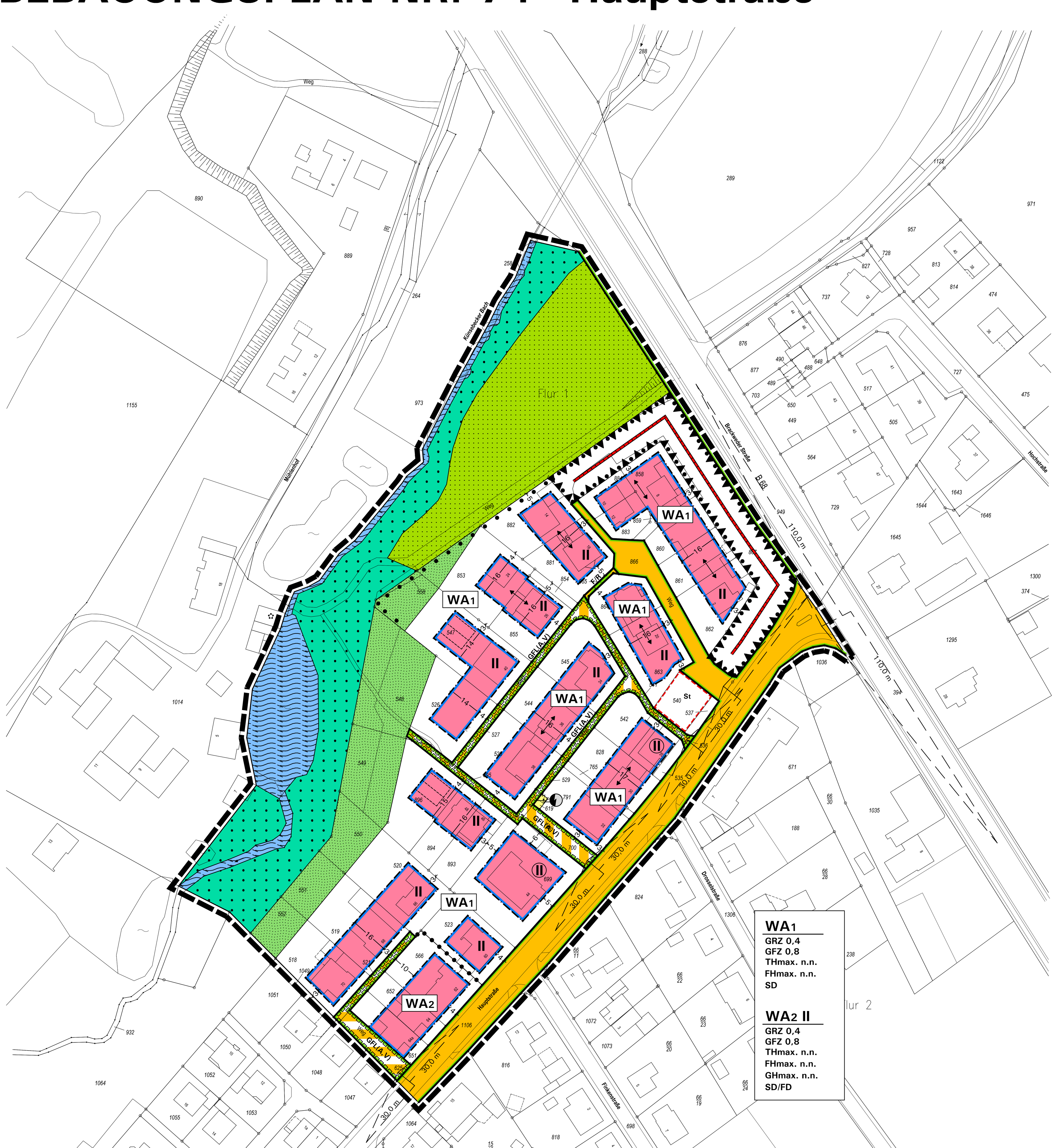
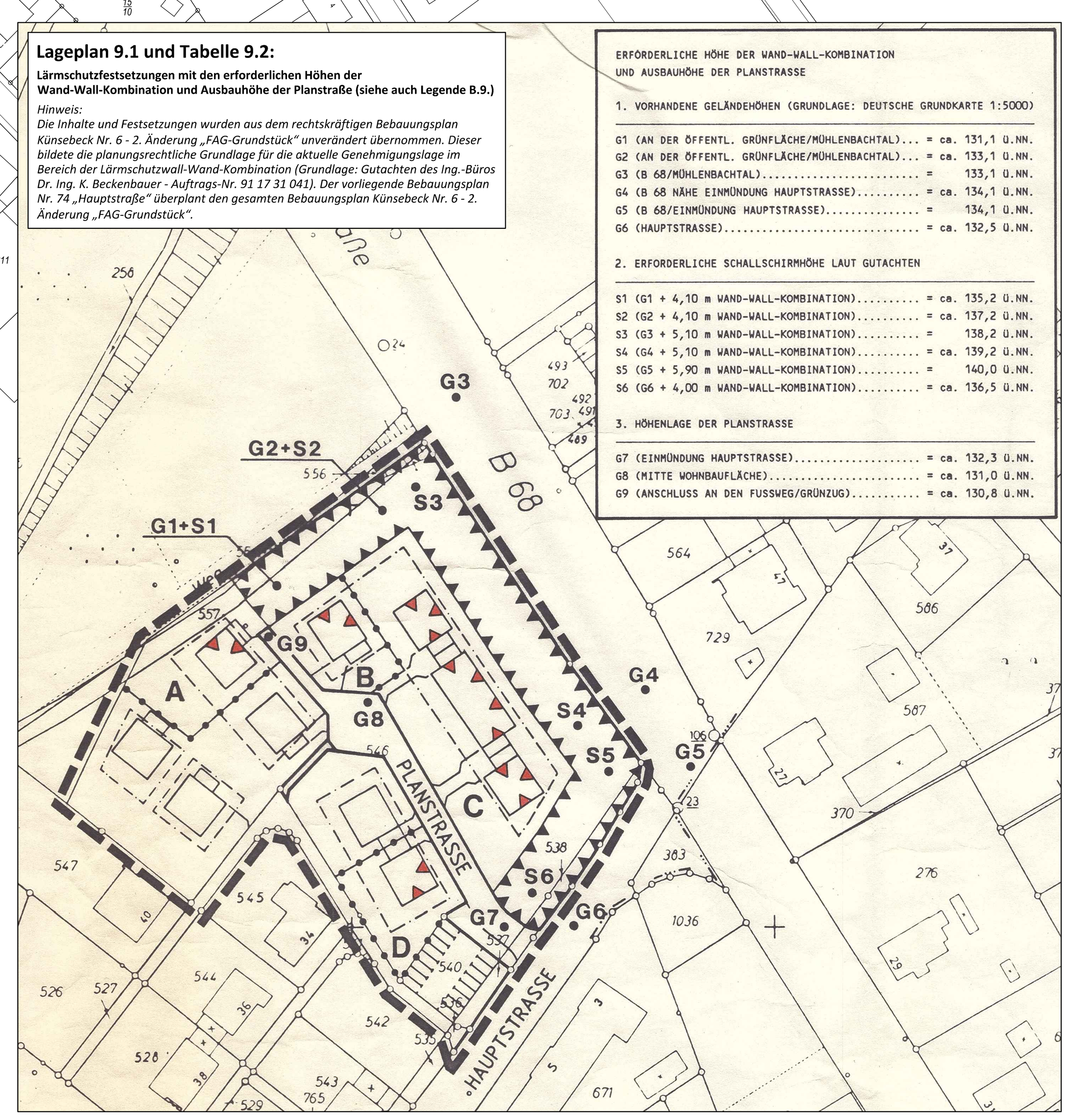
STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "Hauptstraße"



Maßstab 1: 1.000

0 10 20 50 100 m



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 13a BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am .... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den .... im Auftrag des Rats der Stadt .... Bürgermeisterin .... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am .... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: .... Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von .... bis .... Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom .... bis .... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am .... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am .... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: .... (bzgl. Bebauung) .... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Bielefeld, den .... Vermessungsbüro Gunnar Möller

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

B. Zeichnerische Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
(Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)

n. n. — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z.B. maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2

Hinweis:
Im Laufe des Planverfahrens werden die Wohneinheiten ermittelt und bestandsorientiert festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,4

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,8

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
- II — 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
- (II) — 2 Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2:
- THmax. ... — Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bei geneigten Dächern gemäß Eintrag in der Plankarte; n. n. m
- FHmax. ... — Maximal zulässige Firsthöhe in Meter bei geneigten Dächern gemäß Eintrag in der Plankarte; n. n. m
- GHmax. ... — Maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern gemäß Eintrag in der Plankarte, n. n. m

Hinweis:
Im Laufe des Planverfahrens werden die festzusetzenden Höhen ermittelt und bestandsorientiert festgesetzt.

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise

Hinweis:
Im Laufe des Planverfahrens werden die Bauweisen ermittelt und bestandsorientiert festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.

Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB):
- Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach

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

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- F/R — Fuß- und Radweg, öffentlich
- Straßenverkehrsfläche, privat

5. Versorgungs- und Wasserflächen (§ 9(1) Nrn. 12, 16 BauGB)

Versorgungsfläche für Elektrizität:
Vorhandene Trafostation neu

Bachlauf und Teichanlage des Künsebecker Bachs, offen

6. Grün- und Waldflächen (§ 9(1) Nrn. 15, 18 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug/Waldsaum mit Wegeverbindungen

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

GFL(A,V) — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.) und Notfahrzeuge, siehe textliche Festsetzung D.4.1

8. Pflanzbindung (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, siehe textliche Festsetzung D.5.1

Fachgerechter Erhalt von Hecken, siehe textliche Festsetzung D.5.2

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB): Lärmschutzwall-Wand-Kombination sowie Festsetzungen über die Ausführung von Außenbauteilen (**hierzu siehe auch Lärmschutzfestsetzungen im Lageplan 9.1 und Tabelle 9.2** mit den erforderlichen Höhen der Wand-Wall-Kombination und Ausbauhöhe der Planstraße (Grundlage: Bebauungsplan Künsebeck Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“)):

- Fläche für die Errichtung einer Wand-Wall-Kombination zum Schutz der zulässigen Wohnbebauung

  S1 - S6 — Die Gesamthöhe der Wand-Wall-Kombination muss mindestens den angegebenen Höhen über NN. entsprechen

  Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der „zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen – ZTV – Lsw 88 –“ entsprechen. Das erforderliche Schalldämmmaß muss mindestens R`w 25 dB betragen. Die zur B 68 und zur Hauptstraße gerichteten Seiten sind hochabsorbierend im Sinne der ZTV – Lsw 88 auszuführen.

- Festsetzung über die Ausführung von Außenbauteilen

  Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind auf den gekennzeichneten Seiten entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit Beiblatt 1 + 2 (11/89) auszuführen. Dabei sind für die einzelnen Bereiche folgende erforderlichen Schalldämmmaße (erf. R`w.res) anzusetzen:

  A — Bereich A:
  Auf den Nordost- und Nordwest-Seiten des Gebäudes im Erd- und Dachgeschoss: erf. R`w.res = 35 dB

  B — Bereich B:
  Auf den Nordost- und Nordwest-Seiten des Gebäudes im Dachgeschoss: erf. R`w.res = 35 dB

  C — Bereich C:
  Auf der Nordost-Seite der Gebäude im Dachgeschoss: erf. R‘ w, res = 40 dB
  Auf den Südost- und Nordwest-Seiten der Gebäude im Dachgeschoss: erf. R`w.res = 35 dB

  D — Bereich D:
  Auf den Südost- und Nordost-Seiten des Gebäudes im Dachgeschoss: erf. R`w.res = 35 dB

Hinweis:
Die Inhalte und Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Künsebeck Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“ unverändert übernommen. Dieser bildete die planungsrechtliche Grundlage für die aktuelle Genehmigungslage im Bereich der Lärmschutzwall-Wand-Kombination (Grundlage: Gutachten des Ing.-Büros Dr. Ing. K. Beckenbauer – Auftrags-Nr. 91 17 31 041). Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 74 „Hauptstraße“ überplant den gesamten Bebauungsplan Künsebeck Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.2

St — Flächen für die Unterbringung von Carports, Stellplätzen, Solaranlagen und Abfallentsorgungseinrichtungen (Hinweis: Darüber hinaus sind ergänzende Stellplätze an anderer Stelle auf den Baugrundstücken ausnahmsweise zulässig, sofern sie bauordnungsrechtlich zulässig sind und insbesondere die Wohnruhe und die umgebende Bebauung nicht beeinträchtigt werden.)

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Gestaltungsvorgaben

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

3 — Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag:
- SD — Satteldach (SD), mit z. B. n.n. Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
- FD — Flachdach (FD), mit einer Neigung bis 5°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorschlag neue Hauptgebäude (unverbindlich)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Wohneinheiten ermittelt und falls städtebaulich sinnvoll bestandsorientiert festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte im Plangebiet:

a) **Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern:** Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

b) **Maximal zulässige First- oder Gesamthöhe:** Die zulässige First- oder Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Satteldach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die maximal Höhen bestandsorientiert sowie aufbauend auf den Festsetzung zum Lärmschutz entlang der B 68 festgesetzt.

2.2 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück: Mittlere Höhe (=Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

a) Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten **Höhenmaße** zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

b) Bei einer Erschließung über einen **privaten Stichweg** kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

c) In den Teilflächen n. n. mit Flachdächern kann die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.2.e).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder (§9(1) Nr. 10 BauGB)

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO: Garagen und **überdachte Stellplätze (Carports)** müssen in allen Teilflächen des WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.2 Sichtfelder (§9 (1) Nr. 10 BauGB): Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A, V): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

4.2 Ausnahmeregelung: Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gilt: Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 3,5 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Halle (Westf.) wird empfohlen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB): Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abteilung 4.1, Bauverwaltung).

5.2 Bindungen für den Erhalt von Hecken (§ 9(1) Nr. 25b BauGB): Die innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Gehölzen bestehende Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Höhenanpassungen an der Hecke in Form von Rückschnitten sind zulässig. Ergänzungspflanzungen, Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

5.3 Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden abgestimmt auf die Bebauungsdichte und Bautypen Pflanzgebotsfestsetzungen für die Vorgartenbereiche im Plangebiet festgesetzt.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung: Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walm- und Mansarddächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten *(Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen).*

c) **Firstoberkante von Nebendächern:** Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen: Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen (siehe Anforderungen unter textliche Festsetzung E.1.2e)) sind ausdrücklich zulässig.

e) Für **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** gelten folgende Anforderungen:

- Flachdächer von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°:
  - Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.
  - Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.
  - Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gemäß § 31(1) BauGB, siehe Festsetzung D.2.3.c)
- Geneigte Dachflächen (Steildächer) ab einer Neigung von 5°:
  - Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäuser: Die Doppelhaushälften sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.4 Abweichungen (§ 69 BauO NRW): Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können **Abweichungen** (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.3 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

3. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

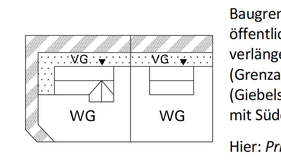
3.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzäunen oder Holz möglich. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die maximale Höhe der Einfriedungen der Vorgärten (einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten) beträgt 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante, je nach Straßenausbau Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straßenfläche. (Zur Definition für *Vorgärten* siehe Punkt E.4. Diese Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten*.)

Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

3.2 Standplätze für Abfallbehälter im gesamten Plangebiet: Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.

4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Halle (Westf.) empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.



Definition *Vorgarten (VG)*: Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* (WG)

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:

Im Plangebiet sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Es besteht bisher kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln (verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen) ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

2. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

4. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der einschlägigen technischen Regeln des DVGW ist für das Baugebiet eine entsprechende Mindest-Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Das Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung" ist zu beachten.

5. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i. W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern – bei statischer Eignung – sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

6. Artenschutz:

Gemäß BNatSchG i. V. m. LNatSchG NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Grundsätzlich ist - auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume - eine **Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden** etc. durch Fachleute/Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z. B. alte Nebengebäude oder Gebäude mit Spalten als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können. Zum Schutz von Fledermäusen und von Vogelbruten sind die Zeiträume der Arbeiten festzulegen.

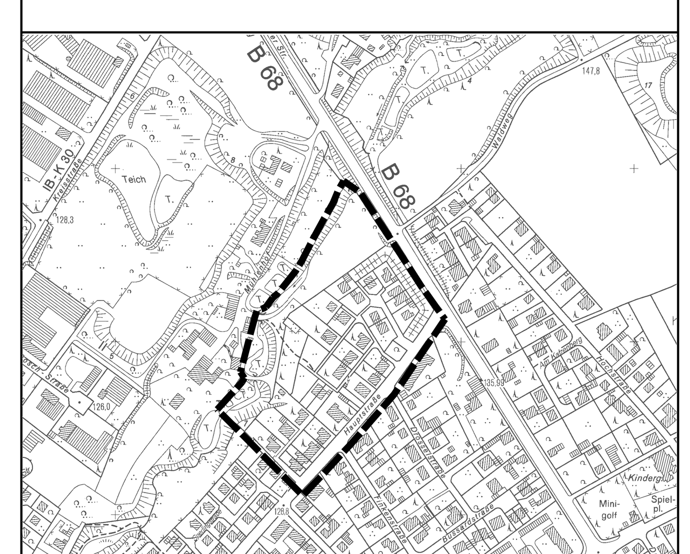
Beleuchtung im Sinne des Artenschutzes:
Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur $\leq$ 2.700 Kelvin zu verwenden. Das Beleuchtungskonzept für die öffentlichen Flächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder zeitweisem Abschalten etc. infrage.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Hauptstraße“ überplant Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – Änderungsplan, Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – 2. Änderung, Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“ und Nr. 6 – 3. Änderung Deckblatt zum Bebauungsplan. **Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 74** werden die für diesen Teilbereich bisher geltenden **Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – Änderungsplan, Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – 2. Änderung, Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“ und Nr. 6 – 3. Änderung Deckblatt zum Bebauungsplan insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung der Ursprungspläne und der damit verknüpften Änderungen bewirken, d. h. sofern die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 in diesen Teilbereichen unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.
Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 bleiben die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – Änderungsplan und Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – 2. Änderung **außerhalb** des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Planaufstellung. Sie gelten weiterhin fort.

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 74

„Hauptstraße“



Gemarkung Künsebeck, Flur 1 — **Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000**

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 — Planformat: 117 cm x 90 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Vorentwurf Mai 2019

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Lo / Ti

Pr_20190510_74-Vorentwurf