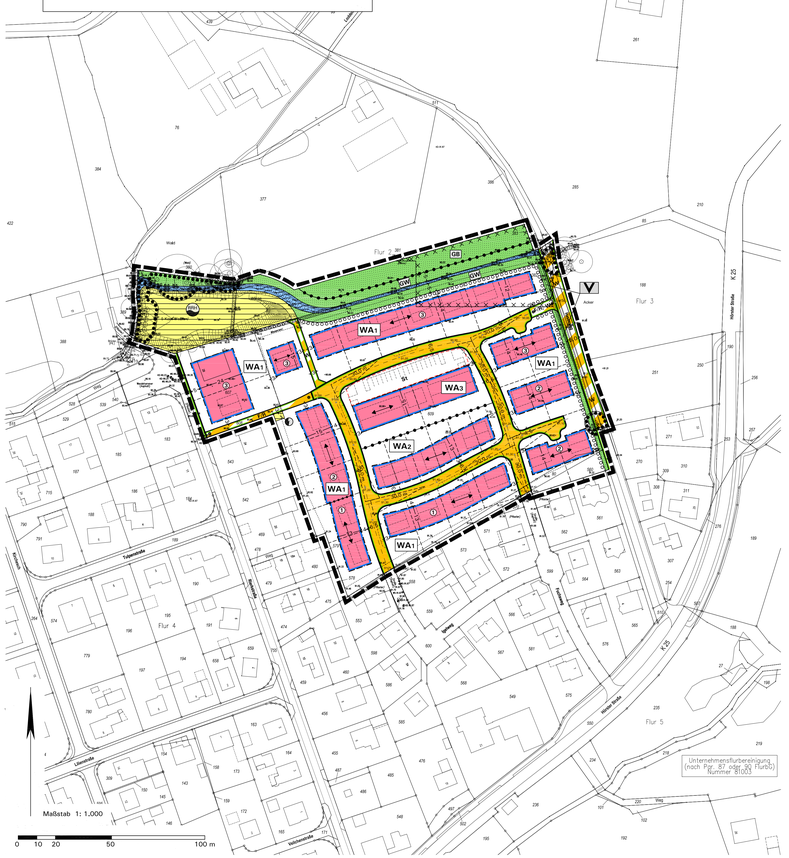
STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 78 "Fuchsweg / Igelweg"

WA1 II	WA2 II	WA3 II
2 Wo	2 Wo	2 Wo
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,8
GFZ 0,8	GFZ 0,8	TH 96,5 - 98,5 m ü.NHN
Ⓣ THmax 96,4 m ü.NHN	TH 97,0 - 99,0 m ü.NHN	FHmax. 102,0 m ü.NHN
Ⓕ FHmax. 101,1 m ü.NHN	FHmax. 102,0 m ü.NHN	SD 25 -38°
Ⓣ THmax. 96,1 m ü.NHN	SD 25 - 38°	
Ⓕ FHmax. 100,8 m ü.NHN		
Ⓣ THmax. 95,8 m ü.NHN		
Ⓕ FHmax. 100,5 m ü.NHN		
SD 38 - 45°		



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

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

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

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

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) siehe textliche Festsetzungen D.2.1

Zulässige Traufhöhe: Höchstmaß, hier z. B. 96,4 m. ü. NHN

Zulässige Traufhöhe: Mindest- und Höchstmaß, hier 97,0 – 99,0 m ü. NHN

Zulässige Firsthöhe: Höchstmaß, hier z. B. 102,0 m. ü. NHN

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper, bei gebogener Darstellung rechtwinklig zu den seitlichen Baugrenzen der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- / Radweg, öffentlich
- Fuß- / Radweg sowie Wirtschaftsweg, öffentlich
- Wirtschaftsweg, öffentlich

5. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

Regenwasserrückhaltebecken (naturnaher Ausbau mit variierenden Böschungsneigungen gemäß wasserrechtlichem Verfahren)

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Gewässerrandstreifen
- Gebietseingrünung, siehe textliche Festsetzung D.4.3
- Verkehrsgrün

7. Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche, hier Loddenbach und namenloser Graben Bestand/ Neuanordnung

Hinweis: Für die teilweise Verlegung und Neugestaltung des namenlosen Grabens (Gewässerausbau) wird ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

8. Pflanzgebot sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
- geschlossene, standortheimische Schnittheckenpflanzung, siehe textliche Festsetzung D.4.2
- standortheimische, Wildstrauch-/Baumheckenpflanzung, siehe textliche Festsetzung D.4.3

Fachgerechter Erhalt (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
- Baumstandorte/Baumgruppe mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift, siehe textliche Festsetzung D.4.4

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Nutzungsmaße

Abgrenzung von Nutzungsmaßen innerhalb einer überbaubaren Fläche

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

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe auch Nr. E.1:

Satteldach (SD) mit z. B. 30° - 45° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Eingemessene Bäume, Kronentraufen
(Einmessung: Vermessungsbüro Drees & Hoersch, Stand 24.08.2021)

Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (Einmessung: Vermessungs- und Ingenieurbüro Möller/auf der Heide, Stand 04/2018)

Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) entlang der Gradiente gemäß Erschließungs-/Straßenausbauplanung (RÖVER Ingenieurgesellschaft, Stand Januar 2022, unverbindlich)

Vorgeschlagenes Baukonzept (unverbindlich)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Vorbelastungen durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe: In den gekennzeichneten Bereichen können ggf. Vorbelastungen durch Geruchsimmissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe bestehen (Bereich mit 9 % der Jahresstunden - Immissionswert von 10% weitgehend ausgeschöpft - AKUS GmbH, Geruchsgutachten, Stand 09/2017).

Geplante Poller (unverbindlich)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

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) im WA:
Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte in den Teilflächen WA1 und WA2 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude respektive eine Wohnung je Doppelhaushälfte. In der Teilfläche WA3 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude respektive eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften im gesamten Plangebiet ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):
Die maximal zulässigen Traufe- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

Definition der oberen Bezugspunkte
- Maximal zulässige **Traufhöhe**: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Maximal zulässige **Firsthöhe:** Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt die Oberkante First (Satteldach).

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

a) Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (gemäß Plankarte) können für Zwerchgiebel/ -häuser etc. auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge um maximal 2,0 m überschritten werden.

b) 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-, First- oder Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. First-Gesamthöhe).

3. 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(3) 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.

4. Pflanzgebot und -bindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Begrünung der Vorgärten (§ 9(1) Nr. 25a BauGB / siehe Definition für Vorgärten unter Punkt E.3):
In den Teilflächen des WA1 und WA2 sind die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

4.2 Pflanzung einer einreihigen Schnitthecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Entlang der im Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnitthecke mit einer Höhe von mind. 80 cm über Oberkante des Geländes aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen. Mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen.

4.3 Anlage einer Wildstrauch-/Baumhecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Im gekennzeichneten Pflanzstreifen Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Laubgehölze als nicht geschnittene Wildstrauch-/Baumhecke unter der Verwendung von mindestens 10 Hochstämmen sowie einer mindestens dreireihigen Hecke mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte / Mindestpflanzqualität: Verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm sowie Hochstämme, 3xv mDb StU 16 – 18). Nebenstehende Freiflächen sind mit einem geeigneten, artenreichen Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatgut) gemäß § 40 BNatSchG (Herkunftsregion bzw. Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland") einzusäen und extensiv zu pflegen. Mahdgut ist abzutransportieren, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Eine Beleuchtung der Fläche ist unzulässig.

4.4. Bindungen für den Erhalt von Bäumen/Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
Der standortgerechte, heimische Baum-/Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume/Gehölze ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume/Gehölze nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume/Gehölze, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3).

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 Gauben in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) 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 Dächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

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 Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°: Auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.1). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
- **Geneigte Dachflächen (Steildächer)** ab einer Neigung von mehr als 5°: Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.

1.3 Fassadengestaltung: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in ausschließlich folgende **Materialien** zugelassen:

a) in **allen Teilflächen des WA:**
- Putz
- Ziegel/Klinker
- Holz
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)

b) Für **untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile** sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig *(Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen)*

c) **Im gesamten Plangebiet** sind Holzblockhäuser mit Rundholzstammfassaden („kanadisches Blockhaus") unzulässig.

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

1.5 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.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

2. Stellplätze, Begrünung und Einfriedungen (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind in den Teilflächen WA1 und WA2 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 mehreren Heckenreihen auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzäunen oder Holz möglich. Sogenannte Sichtschutzstreifen (z.B. aus Kunststoff) in Kombination mit Stabgitterzäunen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. 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.3. Diese Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten.*)

Vorschläge für Heckengehölze: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna) oder Feldahorn (Acer campestre)
Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

2.2 Stellplatzanlagen im WA3: Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten.

2.3 In der Teilfläche WA3 ist je Baugrundstück maximal eine **Zufahrt** mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

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

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt 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/privaten 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). Wohngärten/Flächen von in der Regel ungefähr 10,0 m Tiefe mit Süd/Westenzschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

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

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:
Im Plangebiet sind 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. Bomben-bindgänger. 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200350) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Niederschlagswasser, Starkregen:
Nach dem Wasserhaushalts- (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Das Baugelände ist so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerlichtschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

4. Brandschutz, Löschwassermenge:
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine entsprechende Mindest-Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Weitere Hinweise sind dem **Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung"** zu entnehmen, auf dieses Merkblatt wird ausdrücklich verwiesen.
Aufgrund der zulässigen Bauhöhen sind Brüstungen notwendiger Fenster als Z. Rettungsweg mit mehr als 8 m über Geländehöhe nicht ausgeschlossen. Hier können Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für die Dreheiter der Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

5. Ökologische Belange:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i. W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Zustimmung erforderlich.
Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt Halle (Westf.) und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen!

6. Artenschutz:
Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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.
Ergänzend dazu ist die Baufeldfreimachung innerhalb der landwirtschaftlichen Freiflächen vorsorglich außerhalb des Zeitfensters zwischen dem 1. März und 15. Juni vorzunehmen. Andernfalls ist kurz vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten durch eine fachkundige Person auszuschließen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in diesem Zusammenhang ggf. vorübergehend auch optische Vergrämungsmaßnahmen möglich.

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. Niederdrucklampen, 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 gemäß Ratsbeschluss vom 03.04.2019 mit einer Farbtemperatur ≤ 2.200 Kelvin (bei öffentlicher Straßenbeleuchtung von Geschäfts-, Wohn- und Nebenstraßen, straßenbegleitenden Radwegen im Außenbereich, selbständigen Radwegen im Innenbereich, Beleuchtungen in Grünanlagen/Grünzügen und bei städtischen Neubauten im Bereich der Außenanlagen) bzw. ≤ 3.000 Kelvin (bei öffentlicher Straßenbeleuchtung von Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegebieten) 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.

7. Höhe baulicher Anlagen
Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt (beispielsweise):

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
WA1	1: THmax. 96,4 m	1: 91,6 m	THmax. 4,80 m
	2: THmax. 96,1 m	2: 91,3 m	THmax. 4,80 m
	3: THmax. 95,8 m	3: 91,0 m	THmax. 4,80 m
	1: FHmax. 101,1 m	1: 91,6 m	FHmax 9,50 m
	2: FHmax. 100,8 m	2: 91,3 m	FHmax 9,50 m
	3: FHmax. 100,5 m	3: 91,0 m	FHmax 9,50 m
WA2	TH 97,0 – 99,0 m	91,5 m	TH 5,5 – 7,5 m
	FHmax. 102,0 m		FHmax. 10,5 m
WA3	TH 96,5 – 98,5 m	91,0 m	TH 5,5 – 7,5 m
	FHmax. 102,0 m		FHmax. 11,0 m

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Erweiterung Fuchsweg/Igelweg" ersetzt die für zwei Teilbereiche des Geltungsbereichs bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 „Siedlung Hörste" sowie des Bebauungsplans Nr. 45 „Hörster Straße" (Ursprungspläne)