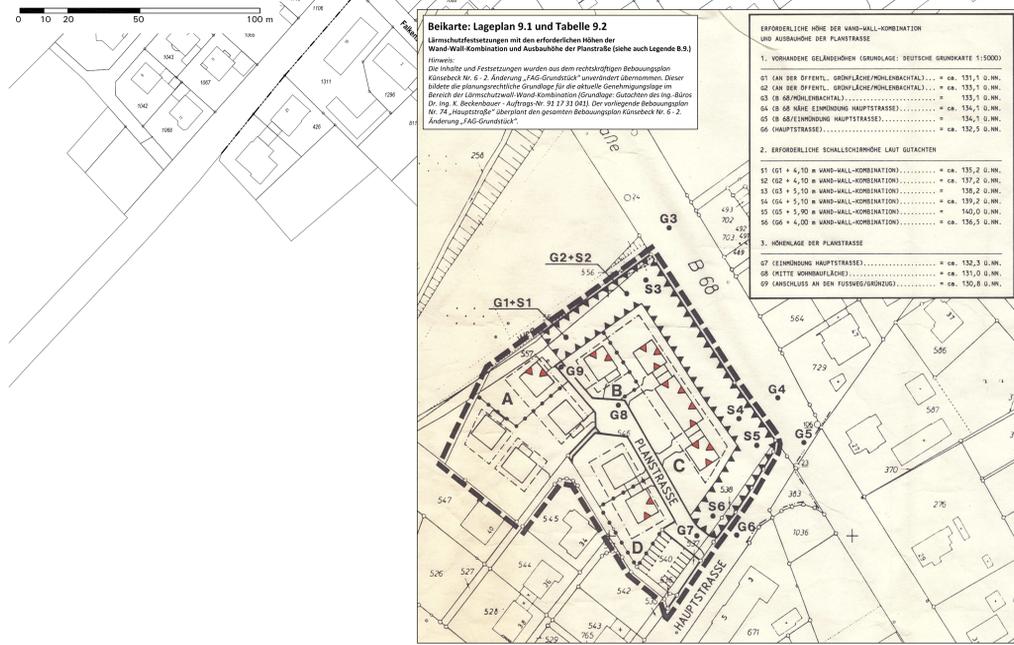
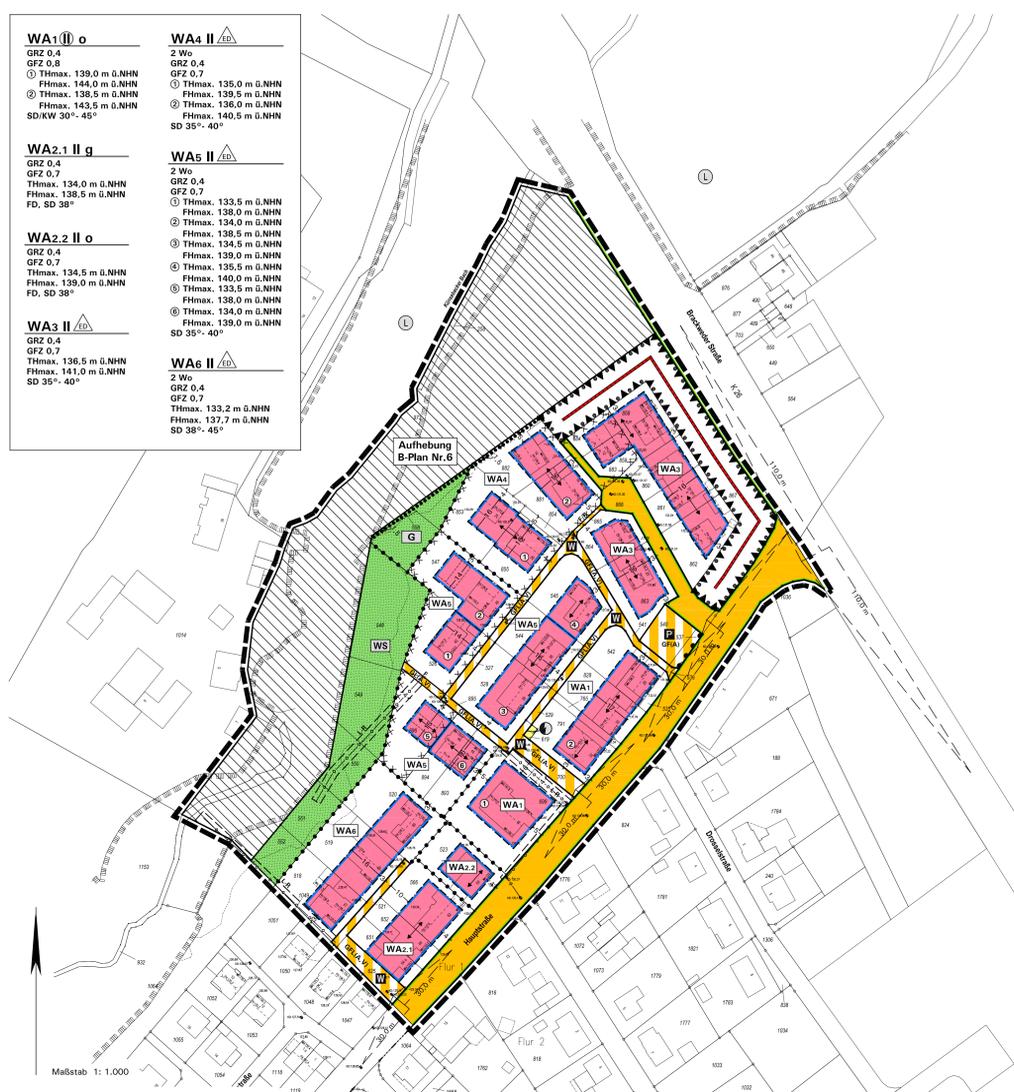


STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 74 "Hauptstraße"



| | | | | | |
|--|---|--|--|--|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplans ist nach § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am ... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ... östlich bekanntgemacht worden. | Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(3a) BauGB Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 3(3a) BauGB am ... wurde der Planentwurf mit Begründung gemäß § 3(3a) BauGB vom ... am ... im öffentlichen Ausweis ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom ... am ... gemäß § 3(3a) BauGB informiert. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von ... bis ... | Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ... wurde der Planentwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom ... am ... auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und parallel öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom ... am ... gemäß § 3(2) BauGB informiert. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von ... bis ... | Satzungsabschluss gemäß § 10(1) BauGB Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am ... mit ... beschlossen. Der Beschluss wurde am ... im öffentlichen Ausweis ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom ... am ... gemäß § 10(1) BauGB informiert. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von ... bis ... | Bekanntmachung gemäß § 10(2) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10(2) BauGB am ... im öffentlichen Ausweis ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom ... am ... gemäß § 10(2) BauGB informiert. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von ... bis ... | Planunterlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanVO vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flächennutzungs) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DP-Daten) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig. Bürgermeister Ratmitglied |
|--|---|--|--|--|---|

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 178);
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. 2340);
Planeneinvernehmung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2023 (BGBl. I S. 1802);
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.02.2021 (BGBl. I S. 3905);
Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) vom 21.07.2024 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 45);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbenutzungsrechtlicher 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 kommunalen Ortsrecht (BekanntVO) 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Teilflächen WA, bis WA₆ nach Nutzungsmaßen etc. gegliedert), siehe textliche Festsetzung D.1.1
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) in den Teilflächen WA, WA₁ und WA₂, siehe auch textliche Festsetzung D.3.2:
- Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
- 2 Vollgeschosse zwingend
Höhe baulicher Anlagen (§§ 15, 18 BauNVO) in Meter über NNH (Normalhöhenull, Höhenystem DHHN016) mit Bezug zur jeweiligen Teilfläche des WA gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone und in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzung D.2.1:
- zulässige Traufhöhe als Höchstmaß bei geneigten Dächern oder als Oberkante Attika bei ebenen Dächern (WA₁, WA₂ hier z. B. 134,0 m ü. NNH
- zulässige Firsthöhe als Höchstmaß bei geneigten Dächern, hier z. B. 138,5 m ü. NNH
3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe auch Festsetzung D.3.1
Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB): Hauptfächung und Gebäudeeingangs der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach
4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 1, 5 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit jeweiliger Straßenwegbegrenzung:
- Fuß- und Radweg, öffentlich
- Durch Kfz befahrbare Wegflächen, privat, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet bzw. zu belasten (siehe auch Planzeichen unter 8.7)
- Parkplatzanlage, privat, mit Geh-/Fahrrecht belastet bzw. zu belasten (siehe auch Planzeichen unter 8.7)
- Fußweg, privat, mit Geh- und Leitungsrechten belastet bzw. zu belasten (siehe auch Planzeichen unter 8.7)
Ein-/Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Hauptstraße
5. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
Versorgungsfäche für Elektrizität:
- Trafostation, Bestand
6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen, Zweckbestimmung
- Grünzug/Waldsaum mit Wegeverbindungen
- Gartenfläche/Hausgarten
Gehrechte, Fahrrechte und/oder Leitungsrechte, mit denen einzelne Teilflächen belastet sind oder zu belasten sind:
- Durch Kfz befahrbare Wegflächen, privat, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Ver-/Entsorgungsträger und der Stadt Halle (Westf.)
- Parkplatzanlage, privat, mit Geh-/Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- Fußweg, privat, mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Ver-/Entsorgungsträger und der Stadt Halle (Westf.)
- Leitungs- und Unterhaltungsrecht für Schmutz- oder Regenwasserleitungen (2x2 m Breite beidseitig der Leitung) auf Privatgrundstücken oder im Bereich der zum Bereich der Stadt Halle (Westf.)
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
Wallaufanlage im Nordosten Richtung Brackweder Straße (bisher R 6B, heute: K 26): Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern, siehe textliche Festsetzung D.4.2
Fachgerechter Erhalt von Hecken entlang der nordwestlichen Grundstücks-grenzen, Breite mindestens 1,5 m, siehe textliche Festsetzung D.4.2
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): Lärm-schutz-Wall-Wand-Kombination sowie Festsetzungen über die Ausführung von Außenbauteilen (hierzu siehe auch Lärm-schutz-Festsetzungen in der Beikarte mit Tabellen 9.1 und Tabelle 9.2 mit den erforderlichen Höhen der Wand-Wall-Kombination und der geplanten Ausbaurhöhe der Planstraße (Übernahme aus dem Bebauungsplan Künsebeck Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“))
a) Fläche für die Errichtung und für den Erhalt einer Wand-Wall-Kombination zum Schutz der zulässigen Wohnbebauung. Die Gesamthöhe der Wand-Wall-Kombination muss mindestens den in der Beikarte angegebenen Höhen S 1 bis S 6 über NN entsprechen. Die Lärm-schutz-Wand muss den Anforderungen der „zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärm-schutz-wänden an Straßen – ZTV – Lw 88 –“ entsprechen. Das erforderliche Schalldämmmaß muss mindestens R 25 dB betragen. Die zur Brackweder Straße und zur Hauptstraße gerichteten Seiten sind hochabsorbierend im Sinne der ZTV – Lw 88 auszuführen.
b) Festsetzung über die Ausführung von Außenbauteilen in den Teilbereichen A, B, C und D gemäß Beikarte.
Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind auf den in der Beikarte gekennzeichneten Seiten entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit Beiblatt 1 – 2 (11/89) auszuführen (einsehbar über die Stadtwand der Halle (Westf.), Abteilung 4.1, Bauverwaltung). Dabei sind für die einzelnen Bereiche folgende erforderliche Schalldämmmaße (erf. R,w) 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

c) Ausnahmeerregung gemäß § 3(1) BauGB: Ausnahmen von den o. g. Anforderungen können ggf. zugelassen werden, wenn im Zuge des Baueingangsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen nach-gewiesen wird, dass geringere schutzschützende Maßnahmen ausreichen.
Hinweis: Die Festsetzungen unter a) und b) wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Künsebeck Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“ als planungsrechtliche Grundlage für die bisherige Genehmigungslage im Bereich der nachzuweisenden Wand-Kombination übernommen (Grundzüge: Gutachten des Ing.-Büros Dr. Ing. K. Beckenbauer – Auftrags-Nr. 91 17 31 041). Der Bebauungsplan Nr. 74 „Hauptstraße“ überplant den gesamten Bebauungs-plan Nr. 6 – 2. Änderung.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.2
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen, unterschiedlicher Bauweise oder unterschiedlicher Teilflächen des WA
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
- Aufhebung der Teilfläche des Bauzeigers Nr. 6 „Baugebiet Dyckerhoff“ der damaligen Gemeinde Künsebeck (künftig: Außenbereich gemäß § 35 BauGB)
- Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- 11. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauGB i.V.m. § 9(6) BauGB)**
Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper (siehe jeweils Nutzungsschablone bzw. Planzeichen)
- Satteldach (SD), hier z. B. mit 30° bis 45° Dachneigung
- Krüppelwalddach (KW) mit 30° bis 45° Dachneigung
- Flachdach (FD) mit einer Neigung bis 5°
12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)
Landschaftsschutzgebiete „Bäche des Ostmünsterlandes“ (Nr. 2.2.21“)

C. Katasterrechtliche Darstellungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- Kennzeichnung nach § 9(5) Nr. 1 BauGB: Vorbelastungen der Baugrundstücke in der Siedlungsanlage (durch den im Westen des Plangebietes anliegenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Hofläden, siehe Hinweise F.1)
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Höhen in Meter über NNH (Vermessungsbüro Gunnar Möller, Bielefeld, September 2023):
 - Geländehöhen
 - Kanaldeckelhöhen
 - Traufhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) der vorhandenen Gebäude
- Vorschlag: neue Hauptgebäude (unverbündelt)

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Garagenbauertriebe, Tank-füllstellen).
Hinweis: Die Teilflächen WA, bis WA₆ unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungszwecken und in der Zahl der zulässigen Wohnungen.
2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen WA, WA₁ und WA₂ gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind jeweils maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 15, 18 BauNVO) in allen Teilflächen des WA: Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhenull (NNH) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen bzw. gemäß Plankarte. Die Höhen der oberen Bauteile werden wie folgt festgelegt:
4. Maximal zulässige Traufhöhe: Bei geneigten Dächern ist die zulässige Traufhöhe in Meter in Meter über NNH definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl.
Sonderregelung in der Teilfläche WA₁/WA₂: bei dort ebenfalls zulässigen Flachdächern: Bei einem Flachdach gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Höhe des obersten Ab-schlusses der aufgehenden Außenwand bzw. als Oberkante Attika des Flachdachaufbaus (= Begrenzung der Gebäudehöhe über einem Flachdach).
5. Maximal zulässige First- oder Gesamthöhe: Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First in Meter über NNH (zur Höhe von Gebäuden mit Flachdächern siehe oben unter Punkt 4).
6. Ausnahmeerregungen nach § 3(1) BauGB:
 - Ausnahmeerregung für den überplanten Abstand: Bei Um- oder Anbauten im Altbe-stand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses) können Überschreitungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= zulässige Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
In Falle der energetischen Sanierung des Altbestands können ggf. notwendige Über-schreitungen des Altbestands durch die dann gebotene zusätzliche Aufbauhöhe für Dämmmaßnahmen zugelassen werden.
Solaranlagen auf Flachdächern in Teilfläche WA₁/WA₂: Im WA₁/WA₂ kann die zulässige Gebäudehöhe (Attikaabkante + maximal zulässige Traufhöhe) durch auf einem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 0,5 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, 15, 23 BauNVO, Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

- Einschränkungen nach § 2(3) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:** Garagen und überdeckte 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 und ebenso - zur Begrenzungslinie privater Verkehrsflächen einhalten. Sonstlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen öffentlichen und privaten Ver-kehrsflächen zu wahren (auch zu öffentlichen und privaten Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauer-haftem Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.
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. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Anpflanzungen und Pflanzungsflächen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
4.1 Begrünung der Vorgärten (§ 9(1) Nr. 25a BauGB, siehe Definition für Vorgärten unter Punkt E.3): In allen Teilflächen des WA sind die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombination mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchstein) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offengranen, wasser-durchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenauflages. Wasserdurch-lässige Spracherde wie z. B. Abzuchtsubstrat ist unzulässig.
Ausnahmeerregung nach § 3(1) BauGB: Auf einem Baugrundstück können im Falle von gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen, Gemeinbedarfsleistungen etc. Ausnahmen mit einem geringeren Begrünungsanteil zugelassen werden, eine Fläche von mindestens 20 % ist jedoch wie oben vorgeschrieben als Vegetationsfläche zu begrünen.
4.2 Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
a) Wallanlage im Nordosten Richtung Brackweder Straße (K 26): Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand im Bereich der gesamten Fläche gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronenstraße der Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Zuanlagen sind im Rahmen der sonstigen gesetzlichen Vorgaben zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untergang sind darüber hinaus alle Eingriffe über die Stadtwand der Halle (Westf.), Abteilung 4.1, Bauverwaltung).
b) Bei der Stadtwand der Halle (Westf.), Abteilung 4.1, Bauverwaltung: Dabei sind für die einzelnen Bereiche folgende erforderliche Schalldämmmaße (erf. R,w) anzusetzen:
- Bereich A: Auf den Nordost- und Nordwest-Seiten des Gebäudes im Erd- und Dachgeschoss; erf. R,w res = 35 dB
- Bereich B: Auf den Nordost- und Nordwest-Seiten des Gebäudes im Dachgeschoss; erf. R,w res = 35 dB
- 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
- Bereich D: Auf den Südost- und Nordost-Seiten des Gebäudes im Dachgeschoss; erf. R,w res = 35 dB
c) Ausnahmeerregung gemäß § 3(1) BauGB: Ausnahmen von den o. g. Anforderungen können ggf. zugelassen werden, wenn im Zuge des Baueingangsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen nach-gewiesen wird, dass geringere schutzschützende Maßnahmen ausreichen.
Hinweis: Die Festsetzungen unter a) und b) wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Künsebeck Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“ als planungsrechtliche Grundlage für die bisherige Genehmigungslage im Bereich der nachzuweisenden Wand-Kombination übernommen (Grundzüge: Gutachten des Ing.-Büros Dr. Ing. K. Beckenbauer – Auftrags-Nr. 91 17 31 041). Der Bebauungsplan Nr. 74 „Hauptstraße“ überplant den gesamten Bebauungs-plan Nr. 6 – 2. Änderung.

- Fachgerechter Erhalt von Hecken und Pflanzvorschrift entlang der gemäß § 9(1) Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Bodenfläche:** Der standortgerechte Gehölzbestand der Hecke entlang der West-/Nordwestgrenze der Flurstücke 882, 883, 588 und 547 ist auf einer grundstückseitigen Breite von mindestens 1,5 m dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten (Bestand ist auch aufrethaltend auf Flurstück 972). Ausfälle und abgenutzter heimischer Gehölz-bestand sind gleichartig und fachgerecht in der folgenden Planperiode zu ersetzen, nicht heimische Gehölze sind entsprechend durch standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen. Ein Fachgerechter abschnittsweise Rückschnitt, der die Hecke nicht gefährdet, ist zulässig.
5. Förderung und Nutzung von alternativen Energiequellen (§ 9(1) Nr. 23b BauGB)
5.1 Errichtung von PV-Anlagen: Im Plangebiet ist bei Errichtung von Hauptgebäuden die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeignete Dachfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen auszustatten (mindestens 20 m² Fläche). Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene, bei geneigten Dächern gelten alle nicht nach Norden (hin von Westdreh-wert bis Ostdrehwert) ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes. Auf die nachzuweisende Solarwandfläche können Fassadenflächen desjenigen Haupt-gebäudes, an denen Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen installiert werden, ange-rechnet werden. Ebenso können Module auf zugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Car-ports angerechnet werden.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauNVO in Verbindung mit § 9(4) BauGB – örtliche Bauvorschriften

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauNVO)**
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. Krüppelwalddächer sind gemäß Nutzungsschablone nur im WA₁ zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Neben-giebeln (= Nebendächern) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
1.2 Dachaufbauten und Dachneigebühnen, Dachgestaltung:
a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind allgemein nur in einer Geschossehöhe zulässig, im Spitzbodenbereich (z. B. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachneigebühnen (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamthöhe 50 % der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Diese wird gemeinsam als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Ein-zielanlagen werden zusammengechnet. Vom Ortsgang (bei Sattel-/Krüppelwalddächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante des Dachziegels mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen.
c) Firstoberkante von Nebendächern: Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
d) Als Dachdeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung sind nur betondachziegel 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 glasierte Dachziegel sind ausdrück-lich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachziegel: Glas-Engobe, Glanzglasierte, Schmelzglas, Hochglanz-Glas, Schwarz-Matt-Glasur.
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen (siehe Anforderungen unter textlicher Fest-setzung E.1.2e) sind ausdrücklich zulässig.
e) Anforderungen an Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen):
 - Flachdächer von Hauptgebäuden oder 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 0,2 m überschreiten; jedoch nur in den Gren-zen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.1). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaufkanten (Außenkante aufgehenden Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entsprechen muss.
 - Geneigte Dachflächen (Steldächer) 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.
- Gestaltungs- und Befahrungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauNVO)**
2.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen und ent-läng der privaten Erschließungswegen sind nur als standortgerechte Laubbäume oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig:
 - Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von den Straßenbegren-zungslinien der Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzenreihen) sind Kombinationen mit Drahtgitter, Sabot-gitterzäunen oder Holz möglich. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu Verkehrsflächen einhalten.
 - Die maximale Höhe der Einfriedungen der Vorgärten (einschließlich der seitlichen Einfrie-dung der Vorgärten) beträgt 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenebene; je nach Straßenausbauerte Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straßenebene.
 - Zur Definition für Vorgärten siehe Punkt E.3. Diese Vorschrift gilt nicht für Wohngrün.
 - Vorschläge für Schnittbecken: Hainbuche, Weißbuche, Liguster.
- Standplätze für Abfallbehälter im gesamten Plangebiet:** Standplätze für Abfallbehälter sind standortgerecht einzuräumen, Kombinationen mit begrüntem Randstreifen sind zulässig.
2.3 Sammel-Stellplatzanlagen in allen Teilflächen des WA: Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbau (Höchstmaß, Pflanzquantität: zu verpflanzender STU 15-18 cm pro jeweils 4 angeordnete Stellplätze) zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen und neben den Stellplätzen in Plantrüben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum je Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene heimische Laubbäume oder an gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB anzupflanzende Bäume an, können diese angerechnet werden.

3. 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 sind im Einverständnis mit der Stadt Halle (Westf.) zulässig).
Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaubar bzw. nicht überbaubar Grundstücksflächen zwischen Gebäudeaußenwänden und öffentlichen und privaten Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang straßenreifer vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von der Regel 3-5 m zu den Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Eckrandabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckrandstücks (Giebelstreife) der Skizze, sofern kein Wohngarten, Garten/Flächen mit Sickerflächennutzung fallen ausdrücklich unter die Definition.
Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

F. Sonstige Hinweise

- Kennzeichnung vorbelasteter Bereiche nach § 9(1) Nr. 1 BauGB: Vorbelastungen in der Siedlungsanlage durch den im Außenbereich gemäß § 35 BauGB im Westen des Plangebietes anliegenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Hofläden**
Das westliche Plangebiet ist teilweise durch den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb im Westen mit Verarbeitung und Weiterverkauf eigener landwirtschaftlicher Erzeugnisse (Sauggut, Kartoffeln, Getreide etc.) und mit Hofläden belastet. Es ist Geräuschver-ursachen durch den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb zu reduzieren, dies insbesondere in der Entzweit auch in der Nachtzeit vorkommen können. Zeitweise kann es auch zu Lichtemissionen kommen.
Die Hofstelle und die landwirtschaftlichen Tätigkeiten genießen Bestandsschutz, die Wohnbebauung muss in der Bauweise zum Außenbereich hin die Vorbelastung im gesetz-lich zulässigen Rahmen hinnehmen. In diesem Rahmen können auch betriebsbedingte Ein-zelereignisse vorkommen, die ebenso als Vorbelastung hinzunehmen sind.
Der Betrieb wurde glücklicherweise stillgelegt, Geräuschmessungen wurden ermittelt:
Tags werden auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplans Nr. 74 die Immissions-schichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten und unterschritten.
- Nachts werden die WA-immissionsrichtwerte im westlichen Plangebiet an den vorhan-denen Wohnhäusern und auf zwei weiteren Neubaufeldern überschritten, der Immissi-onsschichtwert für Mischgebiete (M) wird aber dort eingehalten.
- Im Mischgebiet ist nach den Regelwerken gesundes Wohnen ebenfalls ohne Ein-schränkung möglich, so dass auch dort gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.
Die Mischgebiete typisch vorkommende Überschreitungen im westlichen Plangebiet sind in der Plankarte gekennzeichnet worden.
- Auf der Hofstelle findet ansonsten nur eine geringfügige Tierhaltung statt; ggf. relevante Geräuschmissionen sind hier nicht zu erwarten.
Verweisen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan mit Schallgutachten (Schallschütz-liches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 74 „Hauptstraße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 19.05.2021).
- Altstätten und Kamptinelle:**
Im Plangebiet sind zum bisherigen Kenntnisstand keine Altstätten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 1(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenbeschützungsstelle, 05241/65-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrund-untersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund geodätisch er-reicht werden. Es besteht bisher kein Verdacht auf Kamptinelle bzw. Bombenblindengrube. Tiefbauarbeiten sollten grundsätzlich mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kamptinellefelder nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kamptinelle verdrängte Gegenstände oder Bodenverfärbungen ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

2. Bodenmerkmal:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdschichtbedingte Bodenundeckelungen (Toscherben, Me-talle, Bodenerfahrungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Ent-deckung sofort der Stadt der LWL-Archäologie für Westfalen/Ausstellungsbefehl anzu-zugehen und die Entdeckungsstätte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabläufe nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabläufe dürfen nicht auf Nachbar-grundstücke abgeleitet werden.

5. Brandschutz, Löschwasserempfang:

Unter Zuhilfenahme der einschlägigen technischen Regeln des DVGW ist für das Baugebiet eine entsprechende Mindest-Löschwasserempfang für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Das Merk-bat des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ ist zu beachten.

6. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Sichtworte sind Wasser- und Energieplanung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnaufgestaltung mit i. V. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gebil-deten oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flach-dächern – bei statischer Eignung – sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Gren-zanlagen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

7. Artenschutz:

Gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG und NatSchG NRW) ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zuchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbänke zu roden, abzu-schneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Pflanzenwuchses sowie behördlich angeordnete und zuglän-sende Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

8. Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden sachgerecht in dem geneigten Gelände in Meter über Normalhöhenull festgesetzt (NNH = Höhenystem DHHN016). Für die Festsetzung sind die derzeit vorhandenen Gebäude-, Straßen- und Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die eingemessenen Höhen in Meter über NNH können dem Bestandsplan im Maßstab 1:500 entnommen werden, in der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 74 können diese durch Ver-gößerung der PD-Daten gelesen werden.
Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die Zielsetzungen für die mittleren Gebäudehöhen in den Teilflächen des WA in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt; geringe Abweichungen ergeben sich je Bauplatz durch das geneigte Gelände:

| Fläche des WA | Jeweilige Teilfläche (1) - (6) und Zielsetzung für die mittlere festgesetzte Höhe Bauteile in Meter |
|-----------------|--|
| WA ₁ | Teilfläche 1: Traufhöhe ca. 8,0 m Firsthöhe ca. 12,5 m Teilfläche 2: Traufhöhe ca. 7,0 m Firsthöhe ca. 12,0 m |
| WA ₂ | alle Teilflächen: Traufhöhe ca. 4,2 – 4,5 m Firsthöhe ca. 8,5 m |
| WA ₃ | alle Teilflächen: Traufhöhe ca. 4,5 m Firsthöhe ca. 9,0 m |
| WA ₄ | alle Teilflächen: Traufhöhe ca. 4,5 m Firsthöhe ca. 9,0 m |
| WA ₅ | Teilflächen 1-4: Traufhöhe ca. 4,5 m Firsthöhe ca. 9,0 m |
| WA ₆ | Teilflächen 5-6: Traufhöhe ca. 4,5 – 5,0 m Firsthöhe ca. 9,0 – 9,5 m |
| WA ₇ | alle Teilflächen: Traufhöhe ca. 4,5 m Firsthöhe ca. 9,0 m |

Die Neuauflage des Bebauungsplans Nr. 74 „Hauptstraße“ überplant Teilbereiche der Bebauungs-pläne Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – Änderungsplan, Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – 2. Änderung, Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“ und Nr. 3 – 3. Änderung. Mit Inkrafttreten der Neuauflage dieses Bebauungsplans Nr. 74 werden die für diesen Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des o. g. Bebauungsplans Nr. 6 und seiner Änderungen im Geltungs-bereich überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung der Ursprungspläne und der damit verknüpften Änderungen bewirken. Sofern die Neuauflage des Bebauungsplans Nr. 74 in diesen Teilbereichen unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.
Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 und seiner Änderungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 74 unberührt, diese sind nicht Gegenstand dieser Planunterlagen und gelten weiterhin fort.

STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 74

