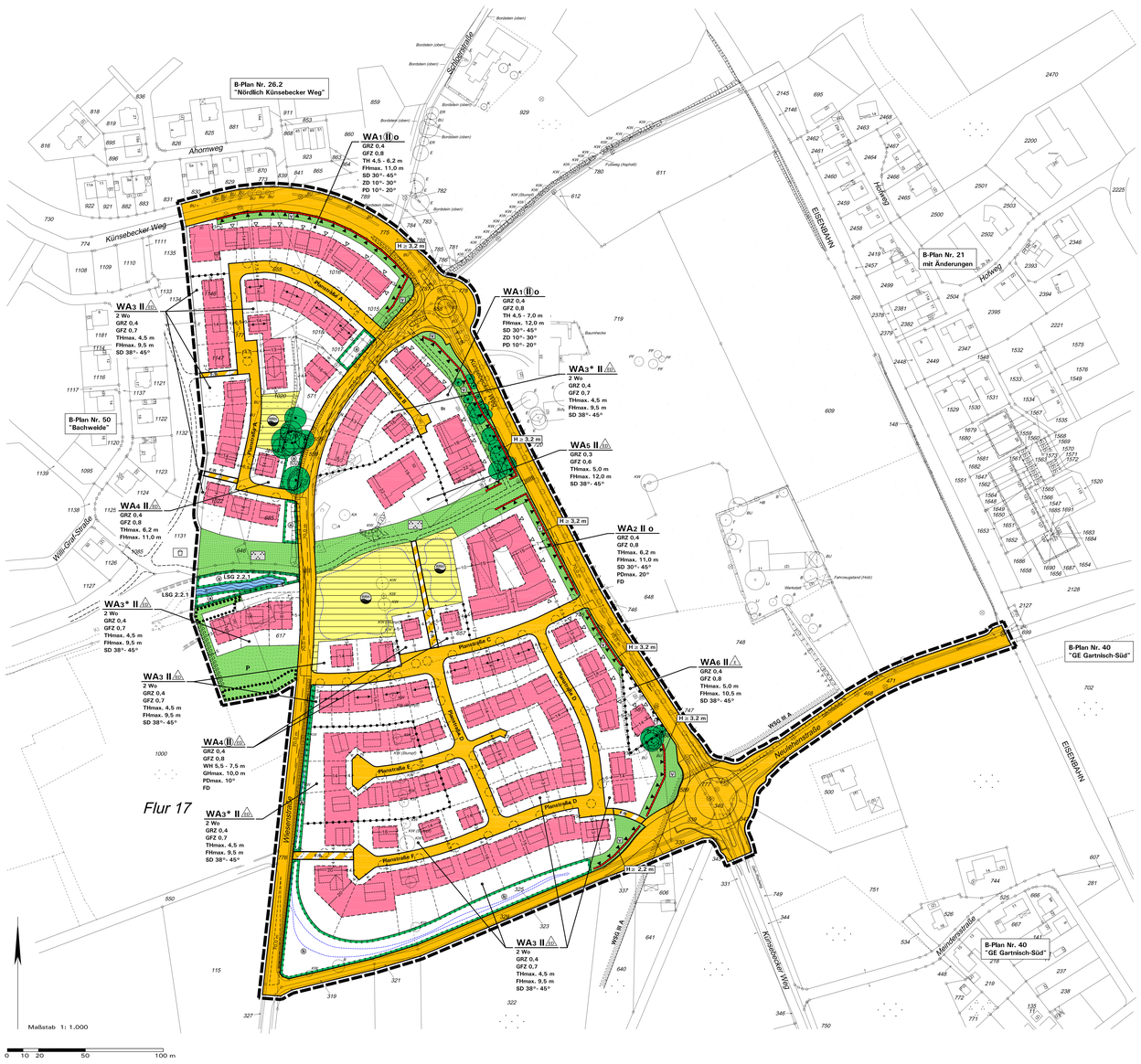
STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 58 "Wohngebiet Potthoff"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 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 Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der 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 ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeisterin	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung 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 PlanVV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Münster, den .... Vermessungsbüro Dress & Schlüter
Ratsmitglied	Ratsmitglied	Ratsmitglied	Ratsmitglied		

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanV' 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Bundesimmissionsschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685).

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

WA
2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8

II
(II)

THmax. ... m
WH ... - ... m
FHmax. ... m
GHmax. ... m

O

n.n.

n.n.

WSG

P

H = ... m

V

FD

n.n.

<4<

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
(Teilflächen WA3 bis WA6 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert, Teilfläche WA3* mit zusätzlich möglichen Holzhäusern)

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

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,4

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,8

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
- Zulässige Wandhöhe in Meter als Mindest- und Höchstmaß (bei Flachdächern oberster Wandabschluss der Außenwand, bei Staffelgeschossen mit Dachterrasse = Oberkante Brüstung über dem obersten Vollgeschoss)
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)
- Maximal zulässige Gesamthöhe

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

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

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

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach

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

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg, öffentlich

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Wasserflächen (§ 9(1) Nrn. 12, 13, 14, 16 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB):
- Regenwasserrückhaltebecken, naturnah auszubauen mit variierenden Böschungsneigungen (Ausbau gemäß wasserrechtlichem Verfahren)

Wasserflächen: Kleinebach mit Böschung (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Verkehrsgrün (Flächen entlang des Künsebecker Wegs) einschließlich Unterhaltungs- und Fußwegen
- Grünzug als Parkanlage mit Wegeführung

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1:
- Teilbereich a: naturnaher Saumzug entlang des Grabens/Gewässers
- Teilbereich b: Grünstreifen mit Mulden/Graben und Kopfweiden

Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB - gilt auch für die in das Grundstück hineinragende Kronentraufe der standortheimischen Bäume auf einem angrenzenden Flurstück), siehe textliche Festsetzung D.4.3:
- Baumstandorte/Einzelbäume
- Baumstandorte/Baumgruppe mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift

8. 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), siehe textliche Festsetzungen D.5:
- Schallschutzanlage als Gabionenwand oder Lärmschutzwall mit Wall-/Wandkombinationen, Höhe mindestens 2,2 m im Süden, ansonsten mindestens 3,2 m über der vorhandenen Ausbauhöhe des Künsebecker Wegs
- Vorbelastung der Obergeschosse entlang des Künsebecker Wegs durch Verkehrsgeräusche, hier ergänzend passiver Schallschutz im Obergeschoss und im Dachraum durch Grundrissgestaltung und Mindestanforderungen an Außenwände/Dächer und Fenster, siehe textliche Festsetzung D.5.2

Hinweis: Die schalltechnische Detailprüfung soll nach Ausarbeitung und Abstimmung des Gestaltungskonzepts für die Schutzanlage erfolgen

9. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB): Leitungs- und Unterhaltungsrecht für *Schmutz-/Regenwasserkanäle* zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.)

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben in einem Baugebiet

Maßangaben in Meter, z.B. 4 m

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

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.:
- Satteldach SD mit z.B. 38° – 45° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
- Zeltdach ZD mit 10° – 30° Dachneigung
- Pultdach PD mit z.B. 10° – 20° oder maximal 20° Dachneigung
- Flachdach FD mit einer Neigung bis 3°

WA3*: Teilbereiche mit zusätzlich möglichen Holzhäusern

11. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets der Stadt Halle (Westf.), die Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (s. Abl. Reg. Dt. S. 294) ist zu beachten

Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 "Bäche des Ostmünsterlands"

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

Flurgrenze

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Gliederung des Künsebecker Wegs mit Baumzeile und Radweg (ohne Kreisverkehre)

Eingemessene Baumstandorte (mit Abkürzung für Baumarten, z.B. Kopfweide)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Bestehender Spielplatz im Baugebiet "Bachweide"

Geplante Kreisverkehre (Vorplanung, Detailplanung noch erforderlich!)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich, soweit keine Firstrichtung festgesetzt ist)

Vorgeschlagene Baumstandorte in den Planstraßen (konkrete Standortplanung gemäß späterer Ausbauplanung der Straßen)

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 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 in Teilfläche WA3/WA3* (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften gef. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA6 des WA.
Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die Oberkante First bei Sattel- und Walmdächern bzw. die Gesamthöhe bei anderen Dachformen (Oberkante Pultdach, Oberkante Attika Flachdach oder Firstpunkt Zeltdach).

Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (höchste Oberkante fertige Fahrbahn oder Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB: Bei einer Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

Ausnahmeregelung im WA3/WA3* und im WA6 gemäß § 31(1) BauGB: Die festgesetzte Traufhöhe von 4,5 m bzw. 5,0 m kann auf der südlichen Fassadenseite (bei einer Ausrichtung von Südost bis Südwest) durch Bauteile oder Anbauten um bis zu maximal 1,5 m bzw. 1,0 m überschritten werden (=Thmax jeweils 6,0 m). Diese Bauteile/Anbauten dürfen eine Länge von maximal 50 % der südlichen Hauptfassade einnehmen und können auch versetzt zu dieser angeordnet werden. Die seitliche Fassadenlänge der Bauteile oder Anbauten darf maximal jeweils 5 m betragen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)

3.1 Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO: Für Wintergärten kann eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 1 m in der Tiefe auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.

3.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen 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 festgesetzten Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke (z.B. als Bucheschnitthecke) oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
a) Entwicklungsziel: Naturnaher Ufersaum des Kleinebachs
Maßnahmen:
- Böschungen und Randbereiche des Bachlaufs mit unregelmäßigen Böschungsneigungen und Abbruchkanten. Extensive Pflege der Uferzone, Saumzonen mit gelenkter Sukzession.
- Fachgerechter Erhalt der standortgerechten heimischen Gehölze sowie Ergänzungspflanzungen mit bachbegleitenden Gehölzen.
- Unterhaltungswege sind zulässig (Grasweg oder Schotterrasen).

b) Entwicklungsziel: Strukturreicher Biotopkomplex mit Extensivgrünland, Mulden, Gehölzen
Maßnahmen:
- Erhalt des Grabens und Anlage von Mulden und Grabenzügen.
- Fachgerechte Anlage und Erhalt von standortheimischen Gehölzgruppen, Einzelbäumen und von Weiden (Kopfweiden).
- Extensive Pflege der Freiflächen, Saumzonen im Randbereich der Gräben und Mulden sowie der Gehölze mit gelenkter Sukzession.
- Unterhaltungswege sind zulässig (Grasweg oder Schotterrasen).

4.2 Anlage einer mindestens 2-reihigen Wildstrauchhecke auf Teilfläche WA3* (ehemaliges Firmengelände): Im gekennzeichneten Pflanzstreifen flächenhafte Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke; mittlerer Pflanzabstand jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte). Standortheimischer Bestand kann erhalten und angerechnet werden.

4.3 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 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. 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, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einschlägig in der Verwaltung, FB 4 Bauen, Planen, Umwelt).

5. Vorkehrungen für Wohnnutzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Kfz-Lärm gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB

5.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang des Künsebecker Wegs: Schutz der Terrassen- und Außenwohnbereiche und der Erdgeschossnutzungen im WA durch eine Schallschutzanlage als Gabionenwand oder als Wall-/Wandkombinationen, Höhe 2,2 m im Süden, ansonsten mindestens 3,2 m gemäß Planeintrag; Bezugshöhe: vorhandene Ausbauhöhe des Künsebecker Wegs.
Hinweis: vorläufige Lage- und Höhenangaben, Einzelheiten werden im Planverfahren geprüft und ausgearbeitet.

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen in den Obergeschossen und im Dachraum im Bereich der gekennzeichneten Baugrenzen entlang des Künsebecker Wegs: Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Bereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Einrichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen):
a) **Massive (zweischalige) Außenwände**: R'w = 55 dB für die Gesamtwand
b) **Schallschutzfenster** in allen Wohn-/Aufenthaltsräumen: Fensterschallschutzklasse 3 bzw. R'w = 37 dB für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59 dB(A) nachts gemäß Schallgutachten,
c) **Rollladenkästen**: R'w jeweils 2 dB geringer als die jeweils o.g. Werte für Fenster.
d) **Dächer**: R'w = 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnung vorgesehen ist.
e) Auf den dem Künsebecker Weg zugewandten, gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Räume für immissionsempfindliche Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) **im Wege der architektonischen Selbsthilfe** möglichst nicht unterzubringen. Werden hier dennoch Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer mit **schallgedämmten Lüftungseinrichtungen** ausgestattet, sofern eine ausreichende Belüftung anderweitig nicht sichergestellt werden kann.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Von den festgesetzten Schallschutzklassen kann nach § 31 BauGB abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch andere, gleichwertige Schalldämmmaß-Kombinationen ein ausreichender Lärmschutz erreicht wird. Bei einer geringeren Schallschutzmaßnahme bei Nachweis erfolgter (Teil-) Abschirmung z.B. durch vor/nebengelegene Baukörper zulässig sein werden.

Planungsgrundlagen und Hinweise:
- Zeit ist ein Innenpegel nachts von L = 30 dB(A) bzw. tags von L = 40 dB(A).
- Zur Ermittlung der baulichen Schutzvorkehrungen mit dem bewerteten Schalldämmmaß R'w der Außenbauteile sind die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) bzw. die VDI-RL 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabe August 1987, Normenausschuss Akustik, Lärmminderung und Schwingungstechnik (NALS) im DIN und VDI, Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu beachten. Beide Normen bzw. Richtlinien sind einsehbar in der Verwaltung, FB 4 Bauen, Planen, Umwelt.
- Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 58 "Wohngebiet Potthoff", Akus GmbH, Mai 2011 (das Gutachten wird im Planverfahren fortgeschrieben).

5.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), hier:
Für die **Beleuchtung von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen sowie Straßenraumbeleuchtungen** sind nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 3300 Kelvin (dies entspricht Weißanteil von 590 Nanometer) zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen zu unterbinden.

Hinweise:
- Markgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen und gelbe LED-Leuchten, ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarbe über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich.
- Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.
- Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB
- Örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(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 (siehe auch Zeichenerklärung B.10). Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:
a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und 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, Einzelerkkörpern werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
c) Firstüberkanten 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 oder in den Farben von anthrazitfarbig 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. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Stadt).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Gestaltung der Außenwände:
a) Teilflächen WA1, WA2, WA3, WA4, WA5: Als Material für die Gestaltung der Außenwände sind flächenhaft Putz und/oder Klinker sowie Glas zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude sind auch andere Materialien zulässig.
b) Teilfläche WA3*: In den Teilflächen WA3* sind zusätzlich zu a) auch Holzhäuser zulässig (3 Hausgruppen beidseits der Wiesenstraße im Westen und oberhalb der Hofanlage Potthoff).

1.4 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung D.2.1) betragen.

1.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses 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.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, § BauO NRW)

2.1 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet: 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. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene heimische Laubbäume oder an gemäß § 9(1)25 BauGB anzupflanzende Bäume an, können diese angerechnet werden.

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

2.3 Einfriedungen:
a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein, zur Gartenseite hin sind Maschendrahtzäune in Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
b) In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeniveau zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Punkt E.3, diese Vorschrift b) gilt nicht für Wohngärten).

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

Definition *Vorgarten*: Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = hallöffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. 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).
Hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten WG

F. Hinweise zur Beachtung

1. Altlasten und Kampfmittel:
Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet bisher nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, den Kreis Gütersloh als zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740, unverzüglich zu verständigen.
Erkenntnisse über Bombenabwürfe oder Munitionsfunde liegen bisher nicht vor. Vorkommen im Plangebiet können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenveränderungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Polizei, das Ordnungsamt der Stadt und der Staatliche Kampfmittelräumdien