



Gemeinde Halle/Westf.  
 Gemarkung Halle  
 Flur 16  
 Gemarkung Künsebeck  
 Flur 1  
 Maßstab 1:1000

Stand der Planunterlagen  
 im bebauten Bereich:  
 30.09.1994 bzgl. Bebauung  
 13.02.1995 bzgl. Flurstücksnachweis

Erstellt durch den Kreis Gütersloh,  
 Kataster- u. Vermessungsamt  
 Halle/Westf., 13.02.1995

**1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1989)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2158)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232, bei GV NW S. 982)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1990 (GV NW S. 660), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124)

Landesgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S. 710), geändert durch Gesetz vom 02.05.1995 (GV NW S. 382)

Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)

**2. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Planzeichnung mit textlichen und baugestalterischen Festsetzungen sowie Begründung

Landschaftspflegerischer Begleitplan des Dipl.-Ing. H. Lütemann vom August 1995 und Mai 1996

**3. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung**

Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 1 bis 9 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

**GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.

**GE(E)** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkung

Gem. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO zulässig, sofern sie als nicht wesentlich störend im Sinne des § 8 (2) Nr. 4 BauNVO beurteilt werden können. Gem. § 1 (6) Ziffer 2 BauNVO sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

<b>WA II</b>	Baugewerbe	Zahl der Vollgeschosse
<b>0.4 (1,2)</b>	Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
<b>0 SD</b>	Bauweise	Dachform / max. Traufhöhe / max. Firsthöhe
<b>z.B. II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	

für WA gilt:

**I TH 4,0 m** Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine maximale Traufhöhe von 4,0 m und eine maximale Firsthöhe von 10,75 m zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine max. Firsthöhe von 11,50 m zulässig.

**II TH 6,5 m** Die Traufhöhen sind vom höchsten Punkt des Gebäudegrundrisses des Erdgeschosses bis zur Schrittkante der Außenwandfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut zu messen. Die Firsthöhen sind vom höchsten Punkt des Gebäudegrundrisses des Erdgeschosses bis zum obersten Punkt der Dachhaut zu messen.

für GE und GE(E) gilt:

**II TH 8,0 m** Produktions- und Lagergebäude sind mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß und max. Traufhöhe von 8,0 m zulässig, gemessen vom höchsten Punkt des Gebäudegrundrisses bis zur Schrittkante der Außenwandfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art des Betriebes bedingte Anlagen, wie Schornsteine, Silos, Schornsteine, Kühltürme etc. sind zulässig.

**III TH 10,0 m** Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude, Ausstellungshallen und Wohnungen sind mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß und max. Traufhöhe von 10,0 m zulässig, gemessen vom höchsten Punkt des Gebäudegrundrisses bis zur Schrittkante der Außenwandfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

**z.B. 0.4** Grundflächenzahl

**z.B. (1,2)** Geschosflächenzahl

Bauweise: überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

**z.B. a** offene Bauweise

**z.B. a** abweichende Bauweise

Grundstütze gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von über 50 m zulässig.

**Baugrenze**

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfrüchtigung bei Gebäuden mit geneigtem Dach, die eingetragene Stellung der von der veränderten Früchtigung nicht ausbleibende abgegrenzt werden, wenn aus Gründen der Energieersparnis die Gebäudescheitelle zu der Hauptfrüchtigung ausgerichtet wird, die aufgrund der Gesetzmäßigkeiten der Sonneneinstrahlung eine optimale Besonnung des Gebäudes ermöglicht.

**Verkehrsfächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

**VB** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**PW** privater Wohnweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für LKW

Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

vorh. 10 KV-Erdkabel

Beideseitig ist ein Bearbeitungsstreifen von 1,0 m freizuhalten.

Für eine erforderlich werdende Umrüstung des 10 KV-Erdkabels können die getroffenen Vereinbarungen des mit der Stadt Halle am 25.08.03.09.1987 abgeschlossenen Vertrages zur Anwendung.

**Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

öffentliche Grünfläche mit fächerhafter Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Gemäß Botenkarte NWL 3916 sind im Plangebiet ausschließlich Sandsteinen mit hohen Wasserdurchlässigkeiten vorhanden. Gemäß § 51a LWG ist das auf den WA-Flächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen Flächen zu versickern. Verunreinigtes Niederschlagswasser darf nicht versickert werden.

Im Gewerbegebiet ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Das im Gewerbegebiet anfallende und in der Kanalisation gesammelte Niederschlagswasser wird zukünftig über ein Regenklärbecken mechanisch gereinigt. Der geplante Standort des Regenklärbeckens ist südlich der Bundesbahnlinie und nördlich der Friedlandstraße.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (als Ersatzmaßnahme nach § 8a BNatSchG)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (als Ersatzmaßnahme nach § 8a BNatSchG)

Anpflanzen von Bäumen im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m, bestehend aus Buche, Traubeneiche, Stieleiche, Sanddorn, Eberesche, Salweide, Faulbaum, Hamamelis, Bergahorn und als immergrüne Strauch Heide. Anteil immergrüner Gehölze 50 %. Die Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen.

Straßenbegleitender Grünstreifen auf den privaten, nicht überbaubaren Flächen mind. 4,0 m breit, mit Gebot für die Anpflanzung heimischer Laubbäume (als Ersatzmaßnahme nach § 8a BNatSchG). An den Straßenbegrenzungslinien ist die Befriedigung hinter der Begrenzungslinie der Sichtstrecke zurückzunehmen. Grundstücksaußenränder sind von der Befriedigung ausgenommen.

anzupflanzender Laubbäume

Entsprechend dem Pflanzvertrag ist an den potenziellsten Stellen jeweils ein standortgerechter, einheimischer Laubbau zu pflanzen (als Ersatzmaßnahme nach § 8a BNatSchG).

zu erhaltender Baum

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

**4. Baugestalterische Festsetzungen**

Sockelhöhe in den WA-Gebieten beträgt die max. zulässige Sockelhöhe 0,50 m. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschosslängsflusses bis zur Oberkante fertige Straße

Dachform / Dachneigung

Für das Allgemeine Wohngebiet ist nur das Satteldach zulässig mit einer Dachneigung bei I 40-48°

**FD** II 25-38°

Für das Gewerbegebiet und das Gewerbegebiet mit Einschränkung ist nur das Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig

Ausnahmsweise sind für das Gewerbegebiet und das Gewerbegebiet mit Einschränkung auch andere Dachformen wie z.B. Shed-, Pub- oder Satteldächer mit hohen Dachneigungen zulässig

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind im WA-Gebiet nur als lebende Hecke bis 0,7 m zulässig. Für die Grundstücke mit den Flurstücknummern 636, 637 und 638 sind ausnahmsweise Einfriedigungen bis max. 1,25 m zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit einer lebenden Hecke errichtet werden.

Im GE und GE(E) Gebiet sind Einfriedigungen bis 2,0 m zulässig. Diese sind mind. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen.

Die Grundstücke entlang der Bielefelder Straße B 66 sind lückenlos im Abstand von 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie einzufrieden.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen gelten nur für den gewerblichen Teil des Plangebietes

Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1,0 m unter der Traufe angebracht werden und mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,35 m von der Wand- bzw. Vordachfläche liegen. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. einem Dachdach ist unzulässig. Firmenlogos, Firmensymbole sind als Ausnahme mit Zustimmung der Stadt Halle (Westf.) auch darüber hinaus zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen wird auf max. 10,0 m begrenzt.

Anlagen der Außenwerbung, die dem Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 66 ansprechen sollen, sind nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Ausnahmen bedürfen im Einzelfall der Zustimmung der Straßenverwaltung gem. § 9 FStVG

**5. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Plannetz**

**z.B. 40** Maßzahl (in m)

Vorhandene Bebauung

Vorschlag zur Grundstücksenteilung

Flurstücksgrenze vorhanden

Sichtstrecke

Die innerhalb der Sichtstrecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bepflanzung über 0,7 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtverhüllendes Gelände ist ggf. abzutragen.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Halle - Talebauwer Wald". Die Bestimmungen der WSG-Verordnung sind zu berücksichtigen.

Die Stadt Halle (Westf.) empfiehlt, das unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen einer Regenwasserzuleitung zuzuführen oder es zu versickern. Auf die Notwendigkeit der Einleitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Gütersloh wird hingewiesen.

Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder geschichtliche Bodeneinde oder Befunde (etwa Tonsteinen, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Teil 052152 00 250, Teil der 052152 00 239 anzuzeigen und die Entdeckungstatte mindestens drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

Für das Plangebiet gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle

Südlich des Plangebietes befindet sich die Abfallablageung TK 3916 / Sm M 35

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Abtätigungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltsamt des Kreises umgehend zu verständigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauwäule zu trennen.

**6. Planungserhebung**

Für das Gebiet des Bebauungsplanes werden alle bisherigen Festsetzungen in Zeichnung, Schrift, Farbe oder Text durch dieses Planverfahren aufgehoben.

Gemarkung Halle (Westf.) Flur 16	Stadteil Halle (Westf.)
Die Planzeichnung enthält die Festsetzungen des 1. Bebauungsplans vom 13.02.1995	Es wird beibehalten, falls die Festsetzung der Planzeichnung gegenüber dem 1. Bebauungsplan
Kein Rückbau, abgelesen	Kein Rückbau, abgelesen
Gebiet des Wasserschutzgebietes	Wasserschutzgebiet
Diese Bebauungspläne gem. § 2 (1) Nr. 2 BauNVO sind für die Festsetzung der Bauweise	Diese Pläne sind als Ersatzmaßnahme nach § 8a BNatSchG zu verstehen. Die Festsetzung der Bauweise
Halle (Westf.) den	Halle (Westf.) den
Angemeldet (Bspiegel)	Angemeldet (Bspiegel)
Der Plan ist gem. § 11 BauNVO in der Planung	Der Plan ist gem. § 11 BauNVO in der Planung
Regenwasser Sammelbehälter	Regenwasser Sammelbehälter
Der § 11 BauNVO sind die Anlagen für die Regenwasserzuleitung	Die Anlagen für die Regenwasserzuleitung
Halle (Westf.) den	Halle (Westf.) den
Regenwasser	Regenwasser

**Stadt Halle (Westf.)**

**Bebauungsplan Nr. 36**

**"Anschluß Kleine Heide"**

Verfahrensstand: Erneute Offenlegung, Satzungsfassung

0 10 20 30 40 50 60m

Im Oktober 1997  
 Im August 1998

Maßstab im Original 1:1000

**ARCHITEKTUR**  
**STADTPLANUNG**  
**KOMMUNALBERATUNG**

33609 Bielefeld - Seinstadt, Vennhofallee 37  
 Telefon: 05205/3230 u. 4502, Telefax: 05205/22679

**BEREIK & PARTNER**  
 Architekten BSA  
 Straßburger 10

**h-36**

In dieser Form  
 rechtskräftig seit  
 dem 02.09.1998