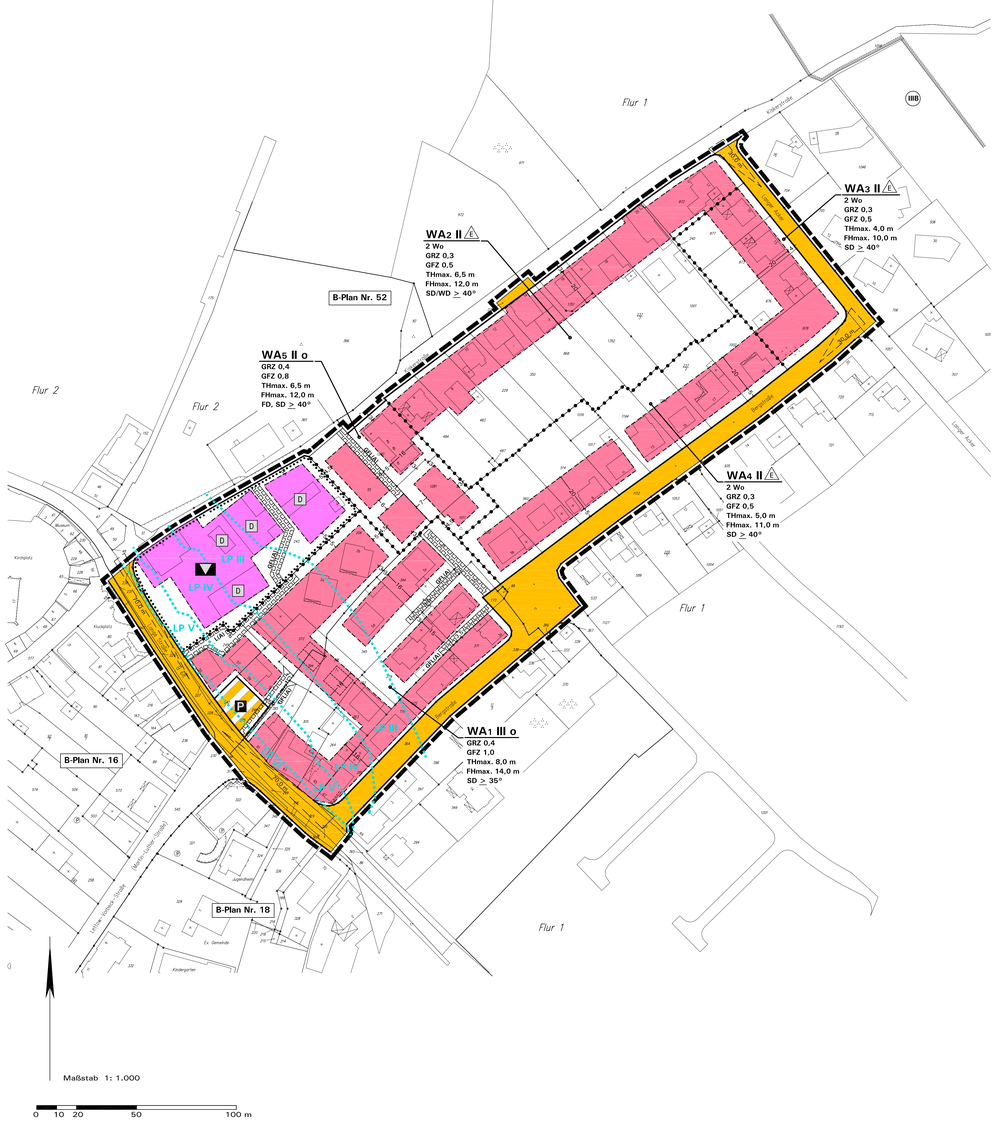
STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 60
"B 68/Bergstraße/Langer Acker/Kiskerstraße"



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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

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

WA

2 Wo

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

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

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. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche, hier Bürgerzentrum, siehe textliche Festsetzung D.2

GRZ 0,4

GFZ 0,5

II

FHmax. 11,0 m
THmax. 6,5 m

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

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

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; z.B. 0,5

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; z.B. 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Metern, siehe textliche Festsetzung D.3

a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 11,0 m

b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, z.B. 6,5 m

O

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):
Offene Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.4.1

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

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper in einem Baugebiet

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

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Stellplatzfläche, privat

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

GFL(A)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche, siehe textliche Festsetzung D.5.1

L(A)

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche, siehe textliche Festsetzung D.5.2

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

LP IV
LP V
LP VI

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.6

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben in einem Baugebiet

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

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe Text E.1

SD ≥ 35°

Satteldach (SD), mit z.B. mind. 35° Dachneigung

WD ≥ 40°

Walmdach (WD), mit z.B. mind. 40° Dachneigung

D

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Vorhandene Baudenkmale

IIIB

Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets der Stadt Halle (Westf.), die Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 ist zu beachten.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

442

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Gebäudekörper (unverbindlich)

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

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

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

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilfläche WA₅, WA₄ und WA₃ (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung eines Bürgerzentrums. Zulässig sind mit den entsprechenden Hauptbaukörpern und Nebenanlagen im Einzelnen:
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

Hinweis:
Zu den zulässigen Nutzungen als Bürgerzentrum zählen z.B. die für die Öffentlichkeit bedeutsamen Nutzungen als Bibliothek, Stadtarchiv, Volkshochschule, Kinderspielplatz und als Veranstaltungsraum.

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

3.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):

3.1.1 Maximal zulässige Firsthöhe:
Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt die Oberkante First (Sattel- und Walmdach).

3.1.2 Maximal zulässige Traufhöhe:
Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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

3.1.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:
Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

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

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

4.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in den Teilflächen des WA₅ – WA₃:
Diese müssen allgemein 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-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

4.2 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 (§ 23 (5) BauNVO).

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

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

5.2 Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

5.3 Ausnahmeregelung
Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der Wohngebäude in rückwärtiger Lage zu den umgebenden Erschließungsstraßen gilt: Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 3,5 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Halle (Westf.) wird empfohlen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen

a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** sind zum **Schutz vor Verkehrslärm** bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abteilung 4.1, Bauverwaltung) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 – 75 dB (A)	45 dB	40 dB
VI / 76 – 80 dB (A)	50 dB	45 dB

b) Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

c) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 60 „B 68 / Langer Acker / Kiskerstraße / Bergstraße" der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 23.04.2013.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen im gesamten Plangebiet:
Für jeweils angefangene 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16 - 18 cm) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m). Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene heimische Laubbäume an, können diese angerechnet 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. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig.

Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

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

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei 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 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.

Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Stadt).

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1, 2 BauO NRW)

2.1 Für die Gemeinbedarfsfläche und die Teilfläche WA₅ gilt:

a) **Anbringungsort an den Gebäuden:**
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Ausnahmen können für Ausleger zugelassen werden, sofern das Lichtraumprofil von 2,5 m über Straße/Gehweg nicht eingehalten werden kann und in den oberen Geschossen nicht gewohnt wird.

Seitlich ist ein Abstand bis zur ersten Maueröffnung des jeweiligen Fassadenabschnitts (z.B. Fenster, Tür) des Gebäudes einzuhalten. Bei Auslegern kann dieses Maß um die Hälfte unterschritten werden. Bei Fachwerkgebäuden kann ausnahmsweise statt auf die erste Maueröffnung der Fassade auf den ersten seitlichen Pfosten bzw. Stütze abgestellt werden.

b) **Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:**
Werbeanlagen bei Einzelbuchstaben und Symbolen sind bis zu einer Länge von maximal zwei Drittel der Fassadenlänge zulässig, bei sonstigen Werbeanlagen beträgt die maximale Länge 50 % der jeweiligen Fassadenlänge. Einzelanlagen sind zusammen zu rechnen. Die maximale Höhe der Werbeanlage beträgt 0,45 m.

Die Tiefe von Flachtransparenten und sonstigen parallel auf die Fassade angebrachten Werbeanlagen beträgt maximal 0,25 m vor der Wand.

Bei Beschriftungen, Symbolen etc. beziehen sich die Maße auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck.

c) **Ausleger (Kragtransparente und Kragschilder):**
Je Stätte der Leistung ist maximal ein Ausleger (=senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlage) zulässig. Je Gebäude mit einer Fassaden- bzw. Frontbreite bis zu 15,0 m sind maximal zwei Ausleger zulässig. Bei größeren Gebäuden ist je weitere angefangene 10,0 m Frontbreite ein zusätzlicher Ausleger zulässig.

Ausleger dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 1,0 m² nicht überschreiten. Ausleger sind als Flachwerbung mit einer Tiefe von maximal 0,20 m anzubringen.

Ausleger dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche (je nach Straßenausbau: Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehweg), muss eingehalten sein.

d) **Freistehende Werbeanlagen:**
Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Stätte der Leistung ist eine freistehende Werbeanlage wie bspw. Fahne, Standtransparent, Hinweistafel oder Pylon zulässig. Pro Gebäude mit einer Fassaden- bzw. Frontbreite bis zu 15,0 m sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Bei größeren Gebäuden ist je weitere angefangene 10,0 m Frontbreite eine zusätzliche freistehende Werbeanlage zulässig.

Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen 2,0 m über der Straße (je nach Straßenausbau: Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand), die maximale Breite 1,2 m. Die maximale Größe beträgt insgesamt 2,0 qm.

e) **Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:**
Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.

Lichtwerbeanlagen als Flachtransparente sind bis zu einer Tiefe von 0,25 m zulässig. Darüber hinaus ist das Anstrahlen bzw. Hinterstrahlen von Werbeanlagen mit weißem bis hellgelben Licht (z.B. durch Einzelstrahler) zulässig. Die Beleuchtung muss blendungsfrei sein.

f) **Werbeanlagen auf Schaufenster, Fenstern etc.:**
Werbung, die flächig hinter oder auf Schaufenstern, Fenstern und (Glas-)Türen durch Bekleben, Übermalen etc. aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss und bis maximal 25 % der jeweiligen Glasfläche statthaft. Die Flächen von Plakatanschlägen, wie z.B. Hinweise auf Sonderangebote, sind auf diese Gesamtfläche mit anzurechnen.

Ergänzend wird auf § 13 Bauordnung NRW hingewiesen:
Hiemach sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig.

3. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

3.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang der Straßen Kiskerstraße, Langen Acker und Bergstraße:
Einfriedungen entlang der genannten Straßenzüge sind im **Vorgartenbereich** nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Die maximale Höhe der Einfriedungen der Vorgärten (einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten) beträgt 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante, je nach Straßenausbau Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straßenfläche. (Zur Definition für *Vorgärten* siehe Punkt E.4. Diese Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten*.)

4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von örtlichen 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 = halböffentlicher 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. Sonstige Hinweise

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

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

2. Boden- und Baudenkmale:
Bauliche Entwicklungen im Zusammenhang mit den nachrichtlich dargestellten Baudenkmälern sind mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Denkmalpflege/Münster frühzeitig abzustimmen.
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. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

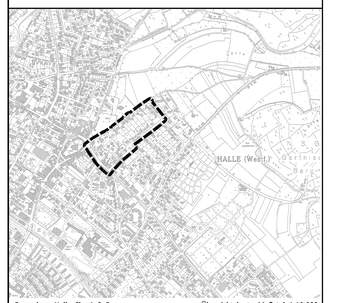
4. Brandschutz, Löschwassermenge:
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Mindest-Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung" zu entnehmen.

5. Ökologische Belange:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.
Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung private Brauchwasseranlagen errichtet, so sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

„B 68/Bergstraße/Langer Acker/Kiskerstraße"



Gemarkung Halle, Flur 1, 2, 5 — **Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000**

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 — Planformat: 127 cm x 80 cm — Nord

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0 Fax 05242/5509-29

Februar 2017
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Kr / Lo / Ti

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 13a BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	1. Ernute öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3)	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 *23.02.2011* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *15.03.2011* ortsüblich bekanntgemacht worden. *durch: Aushang*	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am *17.01.2013* wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert *durch: Aushang*	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *20.02.2016* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *01.03.2016* bis *08.04.2016* öffentlich ausgelegen.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *03.11.2016* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB vom *14.11.2016* bis *25.11.2016* erneut öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am *15.02.2017* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Halle (Westf.), den ..... im Auftrag des Rats der Stadt ..... Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied	Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Bielefeld, den .... Vermessungsbüro Möller