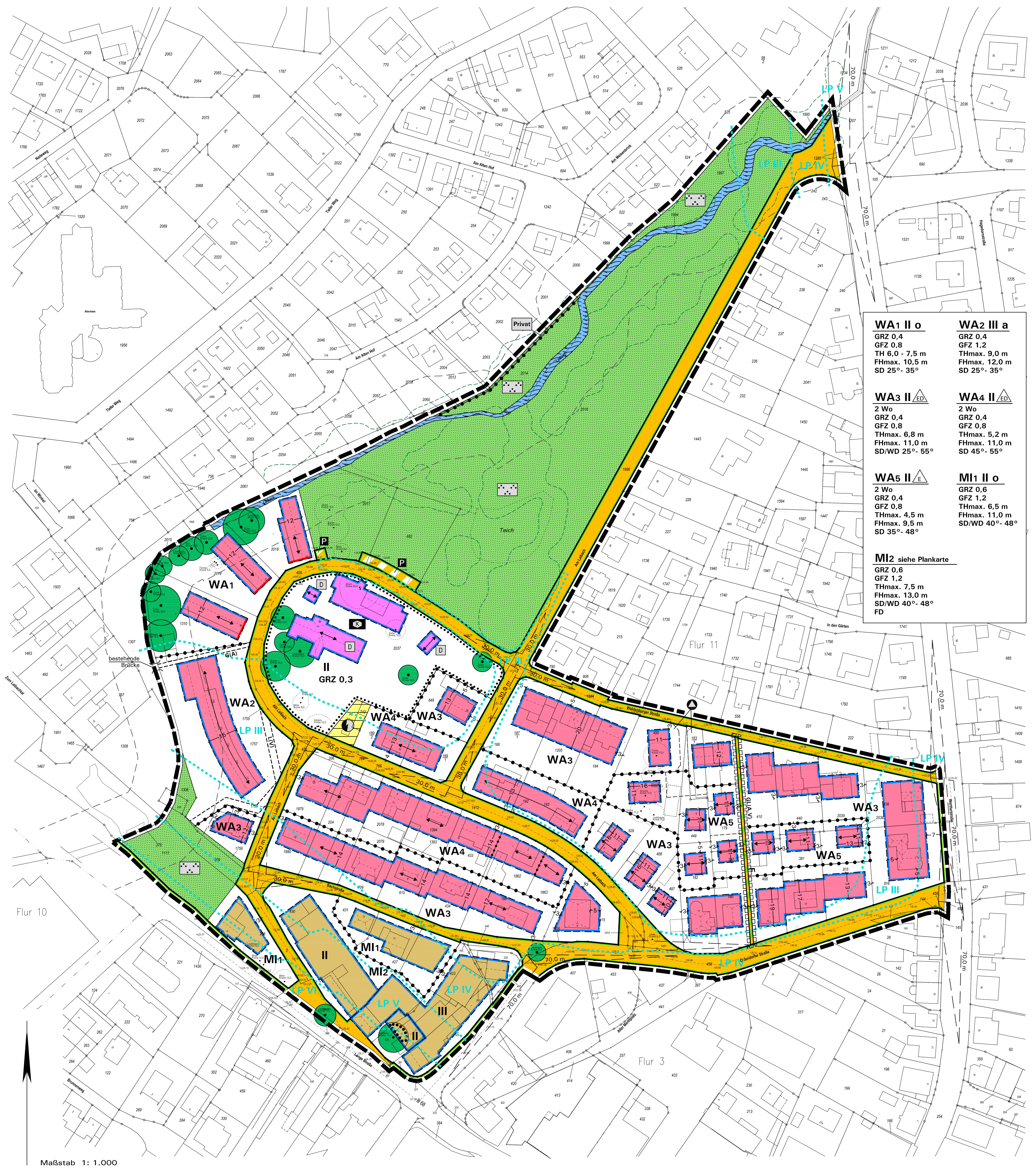
STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "Am Laibach / Waldenburger Straße / Oldendorfer Straße / Lange Straße"



Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 50 100 m

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 13a BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	1. Erneute 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 *05.11.2014* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *06.06.2015* ortsüblich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den .... im Auftrag des Rats der Stadt .... Bürgermeisterin .... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am *10.06.2015* wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: *Aushang* Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von *10.06.2015* bis *22.07.2015* Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *18.02.2016* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *14.10.2016* gemäß § 13(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB erneut beteiligt. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	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. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	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. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	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. Bielefeld, den .... Vermessungsbüro Möller

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);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

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);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559);

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

	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 *(Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)*
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2 *(Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)*
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z.B. maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.3
	2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)
K	Gemeinbedarfsfläche, hier Kindergarten/Kindertagesstätte, siehe textliche Festsetzung D.2
	3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,6	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; z.B. 0,6
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; z.B. 1,2
	Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
II	- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
III	- 3 Vollgeschosse als Höchstzahl
	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.3.1:
FHmax. 13,0 m	- Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe in Meter, z.B. 13,0 m
THmax. 9,0 m	- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, z.B. 9,0 m
TH 6,0 - 7,5 m	- Zulässige Traufhöhe in Meter als Mindest- und Höchstmaß
	4. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
	Bauweise (§ 22 BauNVO):
o	- Offene Bauweise
E	- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED	- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	- Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.4.1
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO): = durch *Baulinien oder Baugrenzen* umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.4.
	Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB):
←→	- Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach, bei gebogener Darstellung parallel zur Straße Am Laibach sind die Gebäude parallel zum Straßenverlauf oder bestandsorientiert anzuordnen
	5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Stellplatzfläche, öffentlich
F	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Fußweg, privat
	6. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
	Versorgungsfläche für Elektrizität: - Vorhandene Trafostation
	7. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
Privat	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenanlage
	8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)
	Bachlauf des Laibachs, offen
	9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
L(V)	Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.), siehe textliche Festsetzung D.5.1
G(A)	Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, siehe textliche Festsetzung D.5.2
GL(A,V)	Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.), siehe textliche Festsetzung D.5.3
	10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
LP III / LP IV / LP V	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.6
	11. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zur Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
	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.7.1:
	- Baumstandorte/Einzelbäume
	- Baumstandorte/Baumgruppe mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift
	12. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
	Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.3
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
	Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper innerhalb einer überbaubaren Fläche (Detailregelung bei ggf. abweichender Grundstücksparzellierung zulässig)
	Baugrenzen zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen innerhalb überbaubarer Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
3	Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
	13. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)
	Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1:
SD 35°- 48°	- Satteldach (SD), mit z.B. 35° - 48° Dachneigung
WD 40°- 48°	- Walmdach (WD), mit z.B. 40° - 48° Dachneigung
FD	- Flachdach (FD) mit maximal 3° Dachneigung
	14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)
D	Vorhandene Baudenkmale

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen
5	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
443	Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Kiefern Krone: 12,0	Eingemessene Baumstandorte (mit Abkürzung für Baumarten, z.B. Buche, Eiche)
124.88 (124.99) 125.09	Eingemessene Straßenachsen und Höhenpunkte in Meter über NHN innerhalb und außerhalb des Plangebiets (Höhenpunkte in Klammern sind interpoliert) *Hinweis: Siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan, Übersichtskarte zur Definition und Ermittlung der Bezugspunkte entlang der eingemessenen Straßenachsen für die Höhenfestsetzung in den WA- und MI-Gebieten, Januar 2016*
Teich	Teich, Bestand
	2. Planerische Darstellungen und Hinweise
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
	Vorgeschlagene Containerstandorte für Neubauten (unverbindlich, genaue Anordnung im Rahmen der Planrealisierung)
	Baumstandorte/Baumgruppe innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit flächenhafter Ausdehnung
	Geländestreifen beidseits des Laibachs, siehe Hinweis F.8.

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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO: Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind auch die Vergnügungsstätten nach § 6(3) BauNVO unzulässig.

Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO ebenfalls unzulässig.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) in den Teilflächen WA3 bis WA5: 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 ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

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

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung eines Kindergartens. Zulässig sind mit den entsprechenden Hauptbaukörpern und Nebenanlagen im Einzelnen:

- Anlagen für soziale Zwecke

Hinweis: Zu den zulässigen Nutzungen als Kindergarten zählen z.B. die für die Öffentlichkeit bedeutsamen Nutzungen als Kinderspielplatz und Kindertagesstätte.

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

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

a) **Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe:** Die maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt bei Gebäuden mit einem geneigtem Dach die Oberkante First (Sattel- und Walmdach).

Als maximal zulässige Höhe für Gebäude mit einem Flachdach gilt der oberste Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika). Für Gebäude mit einem Flachdach ist die gemäß Eintrag in der Plankarte festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich.

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

3.2 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück: Höchster eingemessener Punkt in Meter über NHN auf der in der Plankarte dargestellten Straßenachse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante fertige Fahrbahn) in Verlängerung der seitlichen Grundstückseckpunkte/-grenzen (siehe Hinweis F.1., Punkt X).
Ist in der Verlängerung auf der Straßenachse kein Höhenpunkt eingemessen, gilt der nächstgelegene Punkt auf der Achse. Bei Eckgrundstücken bzw. mehrseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der Schnittpunkt der sich kreuzenden Straßenachsen heranzuziehen (siehe Hinweis F.1., Punkt Z).

Hinweis: Aufgrund der teilweisen Interpolation der Höhenpunkte entlang der Straßenachsen durch den Vermesser, können geringfügige Ungenauigkeiten bis ca. 5 cm auftreten. Die interpolierten Höhenpunkte stehen in Klammern.

Hinweis: Siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan, Übersichtskarte zur Definition und Ermittlung der Bezugspunkte entlang der eingemessenen Straßenachsen für die Höhenfestsetzung in den WA- und MI-Gebieten, Januar 2016

3.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

a) 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).

b) 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. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO), Sichtfelder (§9(1) Nr. 10 BauGB)

4.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.

4.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in den Teilflächen des WA:
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- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

4.3 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 Leitungsrecht (V): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

5.2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (A): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.3 Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger (A, V): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

5.4 Ausnahmeregelung: Für die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte gilt: Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 3,5 m bei den Leitungsrechten und eine Mindestbreite bei den Gehrechten entsprechend der festgesetzten Gehrechtbreiten gemäß Plankarte 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. 65 der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 25.05.2016

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB:

a) Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Auf den Baugrundstücken ist die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der inner- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der in der Plankarte festgesetzte eingemessene Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m Schutzabstand (siehe DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar in der Verwaltung, FB 4 Bauen, Planen, Umwelt). 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. Wird im Zuge von baulichen Veränderungen in den Gehölzbestand eingegriffen, muss dieser Verlust im direkten Umfeld vollumfänglich kompensiert werden.

b) Im Bereich der Langen Straße ist bei der bestehenden Kastanie auf dem Flurstück Nr. 425 (Hausnummer 9) die Krone ab einem Meter über dem bestehenden Dach des Gebäudes im festgesetzten Bereich (flächenhafte Erhaltungsvorschrift) fachgerecht und dauerhaft zu erhalten. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich des Baums, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

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 bei geneigten Dächern** 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 Walm- und Mansarddächern) 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 Hauptdächer 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. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen: Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern oder Hausgruppen: 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.

1.4 Abweichungen (§ 86(5) BauO NRW): Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können **Abweichungen** (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.3 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

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

2.1 Für die Werbeanlagen in den Teilflächen des MI1 und MI2 werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

a) **Anbringungsort an den Gebäuden:**
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Seitlich ist ein Abstand bis zur ersten Fassadenöffnung des Gebäudes einzuhalten.

b) **Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:**
Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlagen beträgt 0,45 m.

c) **Ausleger (Kragtransparente und Kragschilder):**
Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 1,0 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche muss eingehalten sein.

d) **Freistehende Werbeanlagen:**
Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die maximale Höhe beträgt 2 m über der Straße (Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand).

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.

f) **Unzulässige Werbeanlagen:**
Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.

Hinweis auf § 13 Bauordnung NRW:
Hiernach 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.

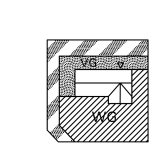
3. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

3.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb dieser sowie rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzäunen sowie Holz möglich. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. 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*.)

Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

4. 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 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).

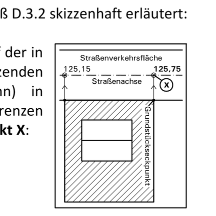
Hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* WG

F. Sonstige Hinweise

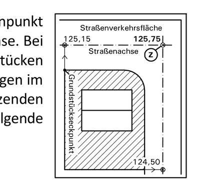
1. Erläuterung Bezugspunkt je Baugrundstück:

In der Folge werden die textlichen Festsetzungen gemäß D.3.2 skizzenhaft erläutert:

Höchster eingemessener Punkt in Meter über NHN auf der in der Plankarte dargestellten Straßenachse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante fertige Fahrbahn) in Verlängerung der seitlichen Grundstückseckpunkte/-grenzen (Punkt X). Siehe folgende beispielhafte Darstellung **Punkt X**:



Ist in der Verlängerung auf der Straßenachse kein Höhenpunkt eingemessen, gilt der nächstgelegene Punkt auf der Achse. Bei Eckgrundstücken bzw. mehrseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der Schnittpunkt der sich kreuzenden Straßenachsen heranzuziehen (Punkt Z). Siehe folgende beispielhafte Darstellung **Punkt Z**:



Hinweis: Aufgrund der teilweisen Interpolation der Höhenpunkte entlang der Straßenachsen durch den Vermesser, können geringfügige Ungenauigkeiten bis ca. 5 cm auftreten. Die interpolierten Höhenpunkte stehen in Klammern.

Hinweis: Siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan, Übersichtskarte zur Definition und Ermittlung der Bezugspunkte entlang der eingemessenen Straßenachsen für die Höhenfestsetzung in den WA- und MI-Gebieten, Januar 2016

2. 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 Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

3. Bodendenkmale, archäologische Fundplätze unbekannter Ausdehnung:

LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Bielefeld weist darauf hin, dass sich innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes zahlreiche archäologische Fundplätze unbekannter Ausdehnung befinden (siehe auch Übersichtsplan in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 3.7). Der Fundplatz DKZ 3916,009 (Urnengräberfeld) kann noch andere Areale erfassen.

Im Plangebiet sind aus diesem Grund alle Erdarbeiten rechtzeitig vor Beginn gemäß Denkmalschutzgesetz NRW der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld zu melden, um die betroffenen Areale im Vorfeld archäologisch zu untersuchen.

Die Mittelalter- und Neuzeitarchäologie macht darauf aufmerksam, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, an der nordwestlichen Seite der Straßenkreuzung Lange Straße/ Oldendorfer Straße das 1760 errichtete Armenhaus befand. Dieser Fachwerkbau wurde 1979 abgebrochen und das Grundstück nachfolgend neu bebaut, sodass sich vermutlich keine Spuren des Vorgängergebäudes erhalten haben. Bei geplanten Bodeneingriffen in diesem Bereich gilt es die LWL-Archäologie für Westfalen zu benachrichtigen, um eine baustellenbegleitende Untersuchung im genannten Bereich einplanen zu können.
Im Planungsbereich zwischen Teich und Kindergarten/Kindertagesstätte liegt das ehemalige Hofareal „Schulze“. Bei dem Hof handelt es sich um einen grundherrschaftlichen Haupthof, der an verkehrsgeografisch günstiger Stelle (Bachtalquerung eines Fernweges) angelegt war. Seine Lage an eine Fundfläche der römischen Kaiserzeit angrenzend verweist auf ein hohes Alter und es handelt sich bei ihm um einen der frühmittelalterlichen Urhöfe der Bauerschaft Oldendorpe des Kirchspiels Halle. Die besondere Funktion des Hofes ist noch im Urkataster daran ersichtlich, dass er eine gesonderte Gräfteninsel besaß, den Bereich des heutigen Teichs. Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Bodeneingriffen in diesem Bereich Auflagen erteilt werden müssen.

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.

4. 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.

5. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Mindest-Löschwassermenge von 48 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.

6. Artenschutz:

Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Grundsätzlich ist - auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume - eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z.B. Spalten in verbliebenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können.

Beleuchtung privater und öffentlicher Stellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Es wird eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde über die möglichen Maßnahmen empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 - 3300 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage.
Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.

7. Ökologische Belange:

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

8. Gewässerschutz:

Der Kreis Gütersloh, Abteilung Tiefbau – Kultur und Wasserbau weist darauf hin, dass es sich beim Laibach, gemäß des Umsetzungsfahrplanes (Ufpl) der Kooperation DT_19 der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) um einen bestehenden Strahlursprung handelt. Dieser darf nicht negativ beeinträchtigt werden. Daher ist rechts- und linkseitig des Laibachs ein 20 m breiter Geländestreifen in seiner jetzigen Form zu belassen bzw. nur in Absprache mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh zu überplanen. Eine frühzeitige Abstimmung bei Bauvorhaben innerhalb der Geländestreifen mit der Stadt Halle (Westf.) und der unteren Wasserbehörde sowie der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh wird empfohlen.

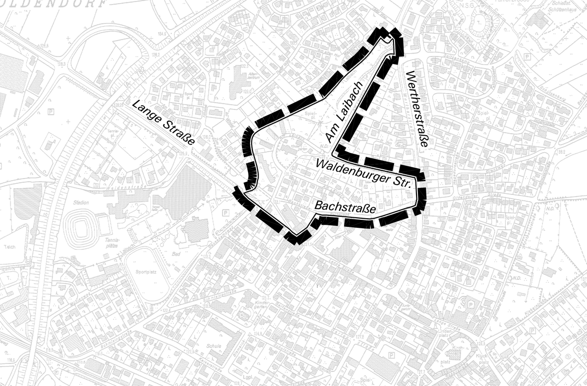
Der Bebauungsplan Nr. 65 „Am Laibach / Waldenburger Straße / Oldendorfer Straße / Lange Straße“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ortskern Halle" - 3. Änderung und einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsik / Am Alten Hof“ (Ursprungspläne). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 werden die für diese Teilbereiche bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortskern Halle“ - 3. Änderung und des Bebauungsplans Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsik / Am Alten Hof“ insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung der Ursprungspläne bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplan Nr. 65 in diesem Teilbereich unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortskern Halle“ - 3. Änderung und des Bebauungsplans Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsik / Am Alten Hof“ (Ursprungspläne) **außerhalb** des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 65 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Planaufstellung. Sie gelten weiterhin fort.

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 65

„Am Laibach / Waldenburger Straße / Oldendorfer Straße / Lange Straße“



Gemarkung Halle, Flur 3 und 11 tlw. **Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000**

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 127 cm x 90 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: Lo / Ti