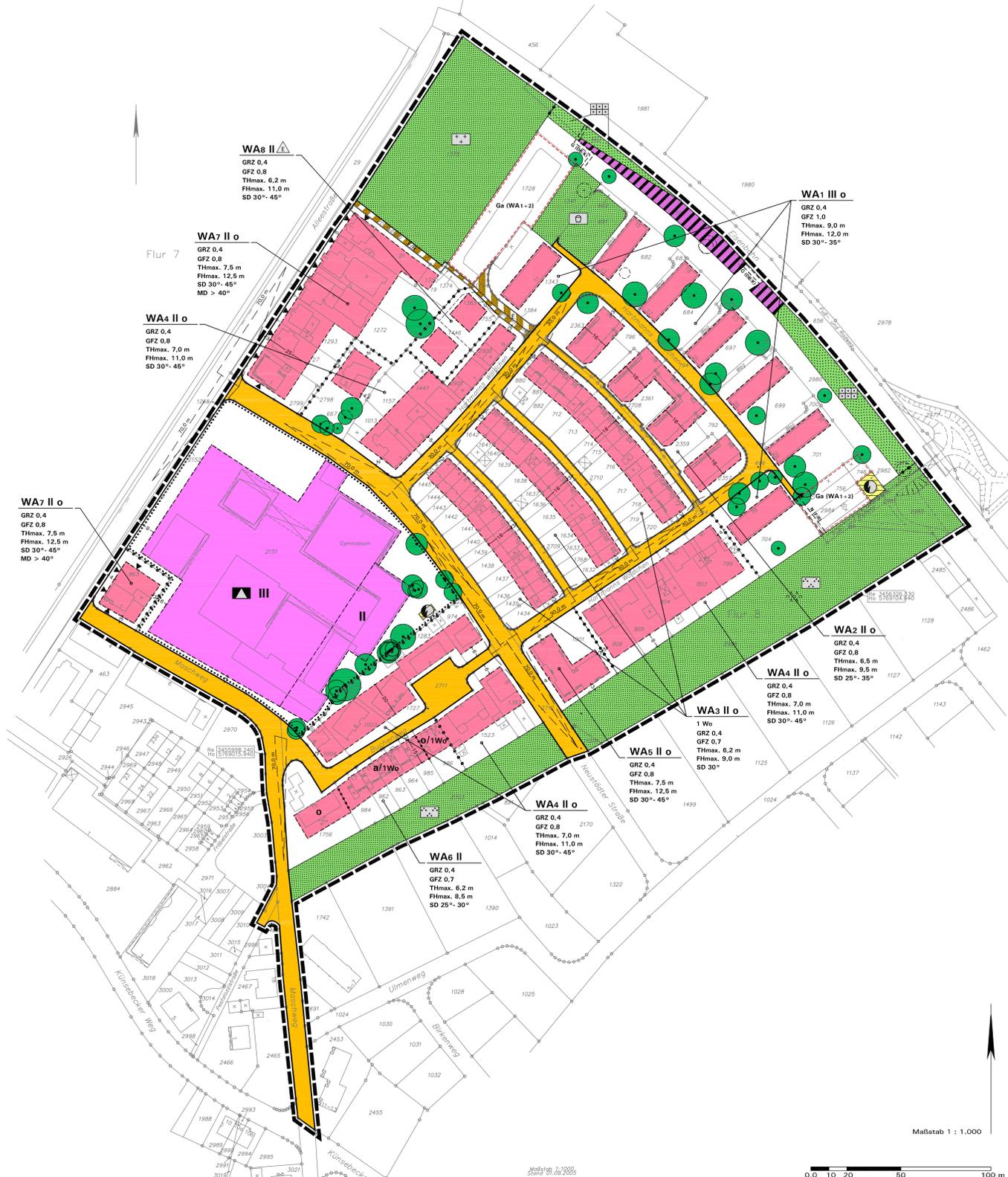


# STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 1A, 7. ÄNDERUNG IM BEREICH "Oberer Maschweg"



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818); m.W.v. 01.07.2005;  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);  
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);  
Landesbauordnung (LBO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW S.259);  
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung;  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
  - 1 Wo** Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA und WAa (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): zulässig sind maximal 1 Wohnung je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppel- oder Reihenhauseinheit. Als Ausnahme kann ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,4
  - GFZ 0,7** Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,7
  - II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß: hier z.B. 2
  - 2.4** Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße. Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstücksckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK fertige Erschließungsanlage) der zur Erschließung bestimmten Straße. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
  - a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)**
  - b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)**
  - c) Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:** Bei Um- oder Anbauten im Altbestand können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, diese müssen sich im Rahmen des Altbestandes bewegen oder konstruktiv bedingt sein.
- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
  - 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):**
    - a) Offene Bauweise**
    - b) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig**
    - c) Abweichende Bauweise, hier: Kettenhäuser in halboffener Bauweise.** Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten, zur westlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
  - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)** = durch Baugrenzen umrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
    - 3.2.1 Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB i.V.m. § 23(3) Satz 3** = halboffener Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit bis zu 3 m für Balkone, Loggien u.Ä. auf einer Länge von insgesamt bis zur Hälfte der jeweiligen Baukörperdimension zugelassen werden, wenn die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigt werden.
    - 3.2.2 Einschränkung nach § 23(6) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** Diese müssen allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Sittlich 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.
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**
  - 4.1 Schule**
  - 5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Gemeinschaftsstellplätze (§ 9(1) Nr. 11, 21, 22 BauGB)**
    - 5.1 Straßenverkehrsfläche**
    - 5.2 Straßenbegrenzungslinie**
    - 5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
      - öffentlicher Fuß-/ Radweg
      - privater Erschließungsweg
    - 5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:**
      - Gehrecht zu Gunsten der Hinterlieger (Deutsche Bahn, Kirche), genaue Lage variabel
      - Nutzungsrecht (Fußgänger, Radfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit
    - 5.5 Gemeinschaftsgaragen (§ 9(1) Nr. 22) mit Zuordnung zum WA1+2**
  - 6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
    - 6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:**
      - a) Friedhof
      - b) Spielplatz
      - c) Parkanlage mit Fuß-/Radweg (Hinweis: der Fuß-/Radweg ist nicht lagegenau eingemessen)
    - 6.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten**  
Hinweis: Die Dauerkleingärten unterliegen den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) § 3(2) BKleingG bestimmt u.a., dass in Kleingärten nur eine Laube in entlicher, nicht zum Wohnen geeigneter Ausführung mit maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig ist.
  - 7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
    - 7.1 Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b):** Erhalt von Einzelbäumen: Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 19520) / Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.
  - 8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
    - 8.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB):** Sichtfelder sind von allen Sichtbehinderungen in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
    - 8.2 Flächen für Trafostationen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)**
    - 8.3 Kennzeichnung im WA7 (§ 9(1) Nr. 24 BauGB):** Die nach Norden, Westen und Süden ausgerichteten Gebäudefassaden sind durch Straßenverkehrsfläche v.a. von der Allee/straße vorbelastet. Empfohlen werden hier Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R'w = 37 dB(A) (Klasse III), gedämmte Rolllädenkästen sowie entsprechende Gebäudekonstruktionen.
    - 8.4 Nachtliche Übernahmefläche (§ 9(6) BauGB), hier: Fläche der Deutschen Bahn AG**
    - 8.5 Nachtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB):** Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzbereiches der Stadt Halle, die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.08.1978 sind zu beachten.
    - 8.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)**
    - 8.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder von Nutzungsmaßnahmen in einem Baugbiet**
    - 8.8 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m**
  - 9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9(6) BauGB i.V.m. § 9(4) BauGB):** Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planintrag, siehe auch Nr. C.1.1:
    - a) Satteldach (SD) mit z.B. 35°-45° Dachneigung
    - b) Mansarddach (MD) mit z.B. mindestens 40° Dachneigung

### C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

- Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 1 und § 8 BauO**
  - 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper im WA:** WA1+2: allgemein Satteldach (SD), im WA7 alternativ auch Krüppelwalde oder Mansarddach (MD), jeweils mit Dachneigung gemäß Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bautellen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
  - 1.2 Dachaufbauten und Dachanschnitte, Dachgestaltung im WA sowie auf der Gemeindefläche:**
    - a) WA1+2, WAa und Gemeindefläche:** Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° und steter zulässig. WA1+2: Dachaufbauten sind als Schiepgäuben mit stehenden Wangen zulässig.
    - b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.**
    - c) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachanschnitte (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut (Beispiel: im Normalfall übergehend am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche). Einzelangaben werden zusammentragend. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.**
    - d) Firstoberkante von Nebendächern:** allgemein mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst
    - e) Als Dachdeckung sind allgemein für Hauptdächer ab 22° Dachneigung Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette vom antrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 antrazitgrau). Bei untergeordneten Bautellen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.**
- Abweichungen:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 zugelassen werden.
- Einfriedigungen im WA:**
  - a) Einfriedigungen sind allgemein nur als standortgerechte Laubhecken oder als Holzzaun zulässig. Zur Garteneinseitigkeit (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen Pflanzreihen) sind bei Hecken auch Kombinationen mit Drahtgitter, Stahlgitterzaun etc. möglich.**
  - b) In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedigungen einschließlich der seitlichen Einfriedigung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländehöhe zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt D, die Vorschrift gilt nicht für Wohnvorgärten).**
  - c) Artenvorschlüge für Schnitthecken:** Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

### D. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

Zuverlässigkeiten gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungsverordnungen i.S. der Bauvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geändert werden.

### D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnr.**
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer**
- Eingemessene Einzelbäume (Vermessungsbüro Bureik, 22/2005)**
- Definition Vorgarten (VG):** nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der verlängerte Streifen bis zur Grundstücksgrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelstreifen in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht darunter.
- Hinweise auf die Vorbelastung durch die Bahnlinie:** Im Nahbereich der Bahntrasse treten betriebsbedingte Emissionen wie Schall und Bodenerschütterungen auf, die jedoch in vergleichbaren Baugebieten der Stadt bisher allgemein wohnverträglich gewesen sind. Empfohlen werden hier Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R'w = 32 dB(A) (Klasse II, Standard gemäß Wärmeschutzverordnung), gedämmte Rolllädenkästen sowie entsprechende Gebäudekonstruktionen.

### E. Sonstige Hinweise

- 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 0,30-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- Altlasten:** Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Ton-scherben, 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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Bodendenkmale:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen. Schlüsselwörter sind Wasser- und Energieersparnis, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit l.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!
- Ökologische Belange:** Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt Halle (Westf.) und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Lüftungsgitter dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a im Bereich „oberer Maschweg“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a. Mit Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a werden die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a insgesamt überlagert. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a (einschließlich Änderungen) außerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

<b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am ... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ... ortsöffentlich bekanntgegeben worden.</p> <p>Halle (Westf.), den ... im Auftrag des Rates der Stadt ...</p> <p>Bürgermeisterin</p> <p>Ratsmitglied</p>	<b>Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB</b> <p>Nach ortsöffentlicher Bekanntmachung am ... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: ...</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Halle (Westf.), den ...</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b> <p>Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung durch: ...</p> <p>Nach ersichtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Planentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ... bis ... öffentlich ausliegen.</p> <p>Halle (Westf.), den ...</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB mit ... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Halle (Westf.), den ... im Auftrag des Rates der Stadt ...</p> <p>Bürgermeisterin</p> <p>Ratsmitglied</p>	<b>Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB</b> <p>Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bezirksregierungsamt Detmold vom ... genehmigt.</p> <p>Az.: ...</p> <p>Detmold, den ...</p> <p>Bezirksregierung Detmold, im Auftrag ...</p> <p>Halle (Westf.), den ...</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b> <p>Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bezirksregierungsamt Detmold vom ... ist am ... ortsöffentlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgegeben 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.</p> <p>Halle (Westf.), den ...</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<b>Planunterlage</b> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ... (bzgl. Bauangaben) ... (bzgl. Flurstücksnachweise)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Beitrag (DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Rheda-Wiedenrück, den ...</p> <p>Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureik</p>
--	---	--	--	---	---	---

**STADT HALLE (WESTF.):  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1A, 7. ÄNDERUNG  
IM BEREICH „OBERER MASCHWEG“**

Gemarkung Halle      Übersichtskarte: M 1:10.000

0      50      100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000      Planformat: 116 cm x 80 cm      Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:      Planungsstand:      Vorentwurf Juli 2006

Büro für Stadtplanung und Kommunalarbeit  
- R. Nagelmann und D. Tischmann -  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenrück  
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-28

Gez.: Pr  
Bearb.: Du / TI