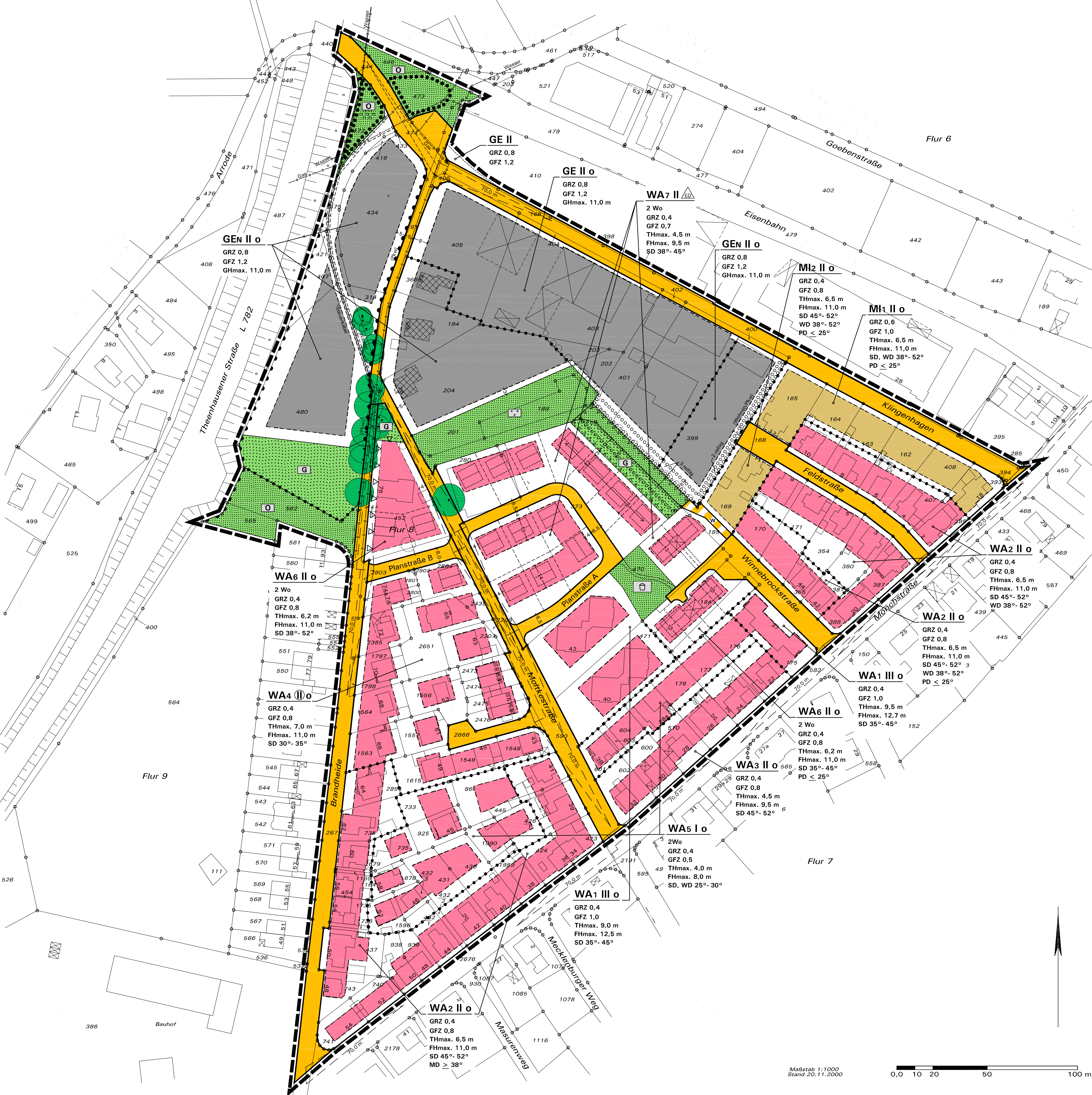


STADT HALLE (WESTF.)

BEBAUUNGSPLAN NR. 6.1, NEUAUFSTELLUNG

IM BEREICH "Moltkestraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ersichtlich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1), (11) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Halle (Westf.), den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Öffentliche Auslegung Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch: Halle (Westf.), den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Erneute öffentliche Auslegung Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch: Halle (Westf.), den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeister Ratsmitglied	Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bezirksregierungs Detmold vom genehmigt. Az.: Detmold, den Bezirksregierung Detmold, im Auftrag Bürgermeister Ratsmitglied	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ersichtlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Halle (Westf.), den Bürgermeister Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Burck	Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen in beglanten Bereich: (bzgl. Bauzeug) (bzgl. Flurstückswechsel) Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Rheda-Wiedenbrunn, den Bürgermeister Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Burck
---	--	--	--	--	---	---	--

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 Gesetz vom 21.08.2005 (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. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.08.2005 (BGBl. I S. 1818), m.W.V. 01.07.2005;
Planzeichenverordnung (PlanV) 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO 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)
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 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNBVO):** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNBVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNBVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
 - Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:** Zulässig sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder Reihenhaustrakt. Bei Doppelhaushälften oder Reihenhaustrakten kann als Ausnahme eine 2. Wohnung zugelassen werden (§ 9(1) Nr. 6 BauNBVO).
 - Mischgebiet (§ 6 BauNBVO):** Gemäß § 1(5) BauNBVO sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNBVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten), gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNBVO sind Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise nach § 6(3) zulässig.
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNBVO):**
 - Gewerbegebiete**
 - Eingeschränkte Gewerbegebiete,** gegliedert nach § 1(4) und (5) BauNBVO: zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe und Anlagen einschl. Lagerplätzen gemäß § 8(2) und (3) BauNBVO, soweit sie im Sinne des § 6 BauNBVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - In den GE, GEN wird gemäß § 1(5), (6), (9) BauNBVO festgesetzt:**
 - Tankstellen und Schrottplätze sind unzulässig.
 - Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise (§ 8(3) Nr. 3 BauNBVO) zulässig.
 - Bordelle und ähnliche Betriebe,** die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind (Eros-Center, Peep-Shows, Privat Clubs u.ä.), sind unzulässig.
 - Einzelhandelsbetriebe** für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig (Großhandelsbetriebe bleiben jedoch zulässig), ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNBVO:
 - Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben sind zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder Dienstleistungen steht und wenn die Verkaufsstellen des Betriebs räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist.
 - Verkaufsstellen des Handels, Brennstoffhandel sind zulässig.
 - Verkaufsstellen für Kraftwagen, Zweiräder, sonstige Fahrzeuge, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.) sind einschließlich großflächiger Verkaufsausstellungen zulässig.
 - GE, GEN an der Brandheide:** Neben einer GEN-Nutzung sind gemäß § 1(10) BauNBVO Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der auf den Flurstücken Nr. 389, 194 und 204 vorhandenen Wohnhäuser auf bis zu 2 Wohnungen jeweils allgemein zulässig, wenn die Erweiterungen im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und geeignete Schallschutzmaßnahmen eine angemessene Wohnruhe gewährleisten.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNBVO), Höchstmaß:** z.B. 0,4
 - Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNBVO), Höchstmaß:** z.B. 0,7
 - GFZ-Sonderregelung im WA5 gemäß § 20(3) Satz 2 BauNBVO:** Im WA5 sind bei der GFZ-Ermittlung Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNBVO),**
 - als Höchstmaß, hier z.B. 2 Vollgeschosse
 - zwingend, hier: 2 Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 18 BauNBVO):** **Überkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße.** Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstücksmitte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK fertige Erschließungsanlage) der zur Erschließung bestimmten Straße. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausbauten in die Straße ist der mittlere Punkt festzulegen.
 - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= oberster Dachabschluss)**
 - Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (= oberster Wandabschluss oder Schrittkante Außenfläche/Außenwand und Überkante Außenfläche der Außenwand mit der Überkante Dachhaut)**
 - Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schrittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Überkante Dachhaut)**
 - Ausnahmeregelungen nach § 3(11) BauGB:**
 - Allgemein: Bei privaten Stützwegen kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stützwege mit der Stadt auf diese die Gebäudehöhe Bezug genommen werden.
 - Allgemein: Bei Um- oder Anbauten im Altbestand können ggf. Höhenbeschränkungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altstandes bewegen oder konstruktiv bedingt sind.
 - Im GE/GEN kann ggf. eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für Maschinen und Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle oder sonstige betriebsbedingte Anlagen zugelassen werden.
 - Bauweise, überbaubar und nicht überbaubar Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise (§ 23 BauNBVO):**
 - Offene Bauweise:**
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNBVO)** durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Einschränkung nach § 23(5) BauNBVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** diese müssen allgemein auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wehren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu begrünen ist.
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche**
 - Begrenzungslinie von Verkehrsflächen**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschafts-/Unterhaltungsweg**
 - L 782: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zugänge**
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an Erschließungsstraßen im Plangebiet sowie Sonderregelungen:**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zum Wirtschafts-/Unterhaltungsweg
 - Im GE an der Feldstraße sind dort Zufahrten für Betriebswohnungen allgemein zulässig, als Ausnahme gemäß § 3(11) BauGB können zudem ggf. Pkw-Zufahrten für untergeordnete Büroanbauten zugelassen werden.
 - Ausnahmeregelungen nach § 3(11) BauGB: Im GE entlang der Brandheide kann ggf. eine untergeordnete Pkw-Zufahrt für Büroanbauten oder Betriebswohnungen zugelassen werden.
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:**
 - Ortsrandgrün (Pflege/Nutzung als Grünland, Erhalt von Gehölzen gemäß § 9(1)25 BauGB und ggf. teilweise zusätzliche Bepflanzung)**
 - Bemalter Friedhof**
 - Stellplatz**
 - Private Grünfläche, Zweckbestimmung:**
 - Gartenland und Hausgarten**
- Nutzungsbeschränkungen oder Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**

Umgrenzung der von **Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche** gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 24 BauGB:

Zulässige Nutzung: private Grünfläche mit Gehölzpfflanzung (vgl. Nr. 5.2, 7.1). Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorgaben gemäß § 86 BauO (vgl. C.1.5).

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

.....
.....
- Heckenpflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a):** Fachgerechte Planung und Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildhecken; Pflanzung mindestens 2- und 3-reihig gemäß Planentwurf, Pflanzabstand 1-1,5 m und zwischen den Reihen.
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind in diesen Pflanzstreifen unzulässig (§ 12(6), 14(1), § 23(5) BauNBVO). Ausgenommen sind ggf. zulässige Zufahrten, Durchgänge und Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO.
- Bindungen für den Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen:** Die festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18520). Natürliche Abgänge sind durch standortheimische Gehölze entsprechend zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. ≥ 20 cm in 1 m Höhe.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB):** Sichtfelder sind von allen Sichtbehinderungen in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnkante ständig freizuhalten.
- Fläche für Versorgungsanlagen sowie Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9(1)22, 13 BauGB):** Gas- / Wasserleitungen und Steuerkabel der T.W.O.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):** Leitungs-Unterhaltungsrecht zu Gunsten der T.W.O. für Wasser-, Gasleitung und Steuerkabel
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB):** Das Plangebiet liegt in Zone III 8 des Wasserschutzgebietes der Stadt Halle, die Ge- und Verbote der Schutzbezugsverordnung vom 01.06.1978 sind zu beachten.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung von Nutzungsmaßen oder Gestaltungsvorgaben in einem Baugbiet**
- Maßangaben in Meter**
- Planarstellung als Hinweis auf Vorbelastungen:**

Kennzeichnung im WA6 im Nordwesten ohne Festsetzungscharakter: Die nach Norden und Westen ausgerichteten Gebäufassaden sind durch Straßenverkehrsflächen v.a. von der L 782 vorbebläst. Die Geräuschbelastung überschreitet die idealtypischen Werte für Wohngebiete, liegt aber in dem Bereich, der in Mischgebieten zulässig ist. Damit ist in diesem Rahmen geordnetes Wohnen im Sinne des BauGB gewährleistet (siehe Begründung und Schallgutachten).
- Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB):**
 - Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planentwurf, siehe auch Nr. C.1.1:**
 - Satteldach (SD)** mit z.B. 35°-45° Dachneigung
 - Walmdach (WD)** mit z.B. 25°-30° Dachneigung
 - Mansarddach (MD)** mit z.B. mindestens 38° Dachneigung
 - Pultdach (PD)** mit z.B. maximal 25° Dachneigung
 - Zulässige Hauptfriesrichtung in der östlichen Bauzeile des WA7**

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

- WA und MI: Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 1, 4, 5 BauO**
 - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper in WA und MI:** Satteldach (SD) einschl. Krüppelwalm, Walmdach (WD), Pultdach (PD) oder Mansarddach (MD), jeweils mit Dachneigungen gemäß Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig. Die zulässige Hauptfriesrichtung in der östlichen Bauzeile des WA7 ergibt sich aus der Plankarte.
 - Dachaufbauten und Dachneigungen, Dachgestaltung im WA und MI:** Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Dachaufbauten sind zudem nur in einer Geschossbreite zulässig, im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachstuhl) sind Dachaufbauten unzulässig.
 - Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dachschritte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaube (Beispiel: im Normalfall überwiegt am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengerechnet.
Vorhang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 - Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Überkante Hauptfirst
 - Als Dachdeckung sind für Hauptdächer Tonziegel oder Betondachziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.
 - Abweichungen:** Bei An- und Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 zugelassen werden.
- Sammetstellplatzanlagen:** Stellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) pro 6 angelenge Stellplätze zu durchgrünen. Die Anpflanzung sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Bäume an, können diese bei fachgerechtem Erhalt abweichend angerechnet werden.
- Einfriedungen:** Einfriedungen sind allgemein nur als standortgerechte Laubhecken oder als Holzzaun zulässig. Zur Gartenseite sind bei mehrreihigen Hecken auch zwischen Pflanzreihen sind bei Hecken auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabtieferzaun etc. möglich.
 - Vorgärten** sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneau zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt D, die Vorschrift b) gilt nicht für Wohnanlagen).
 - Anwesenstische für Schnittreihen:** Heidebüsche, Weiden, Liguster, Buchsbaum.
- GE, GEN: Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 1, 4, 5 BauO**
 - Fassadengliederung:** Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Vertäke, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.
 - Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:**
 - Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäuden (Schriftgröße, Symbole etc.) darf maximal 2 m, die Länge maximal 10,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch auch als Summe mehrerer Einzelanlagen 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
 - Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder großem Licht sind unzulässig (grün: z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.).
 - Freiwillige Werbeanlagen sind einer maximalen Höhe von 8 m und einer maximalen Breite bzw. Tiefe von 3 m zulässig.
 - Hinweis zur Einschränkung von Werbeanlagen entlang der L 782:** Werbeanlagen sind entlang der L 782 in einem Streifen von 20 m, gemessen vom Rand der für die bestimmten Fahrbahn, unzulässig, bis zu einem Abstand von 40 m bedienten Werbeanlagen der Zustimmung von Straßen-NRW, Nr. Beibehalt 15, 26, 28 Straßen- und Wegegesetz NRW). Eine Beteiligung an der Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entfällt nicht von der Einhaltung der strassenrechtlichen Zustimmungspflicht.
- Sammetstellplatzanlagen:** Stellplatzanlagen mit 6 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) pro 6 angelenge Stellplätze zu durchgrünen. Die Anpflanzung sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Bäume an, können diese bei fachgerechtem Erhalt abweichend angerechnet werden.
- Einfriedungen:** Einfriedungen sind als Hecken sowie bis zu 2 m Höhe als Mauern und Zäune zulässig. Mauern und Zäune über 1 m Höhe müssen jedoch nach § 15 Abs. 1 Nr. 1 von Begrenzungslinien öffentlicher Verkehrsflächen zurückgesetzt werden und sind mindestens 1-reihig vollständig mit standortheimischen Gehölzen vorzupflanzern.
- 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. Zweifelsfragen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungsgegenstände i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

- Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Gepunkte Gebäude mit empfohlener Hauptfriesrichtung (unverbindlich)

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

Definition Vorgarten (VGI): nicht überbaubar bzw. nicht überbaubar Grundstücksfläche zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,5 m zu den Planstreifen. 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 Süderschlüssen fallen ausdrücklich nicht hierunter.
hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (VGI).

E. Sonstige Hinweise

- Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungelindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,30,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- Altstand:** Im Plangebiet sind keine Altanlagen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Unteren 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. Die Betriebsfläche des ehemaligen holzverarbeitenden Betriebes am Klingenberg wird bestandsorientiert weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt und steht für gewerbliche Folgenutzungen zur Verfügung. Eine Änderung der Nutzungsart am Klingenberg wird somit nicht, ebenso sind bisher keine wesentlichen baulichen Maßnahmen vorgesehen. Anhaltspunkte für Bodenbelastungen der Gewerbefläche oder des weiteren Umfeldes sind bisher nicht bekannt. Bei größeren Bauhaben oder bei späteren Folgenutzungen ist ggf. die weitere Nutzungsverträglichkeit zu überprüfen.
- Bodendenkmal:** Werden kultur- und geschichtliche Bodendenkmal entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Befestigungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Detmold (Tel. 0521/5202250) anzuzeigen und die Entdeckungssätze 3 Werkzeuge unverändert zu erhalten.
- Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe 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 Grenzengungen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich! Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1989 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt Halle (Westf.) und dem Kreis Gütersloh, Alt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

