

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

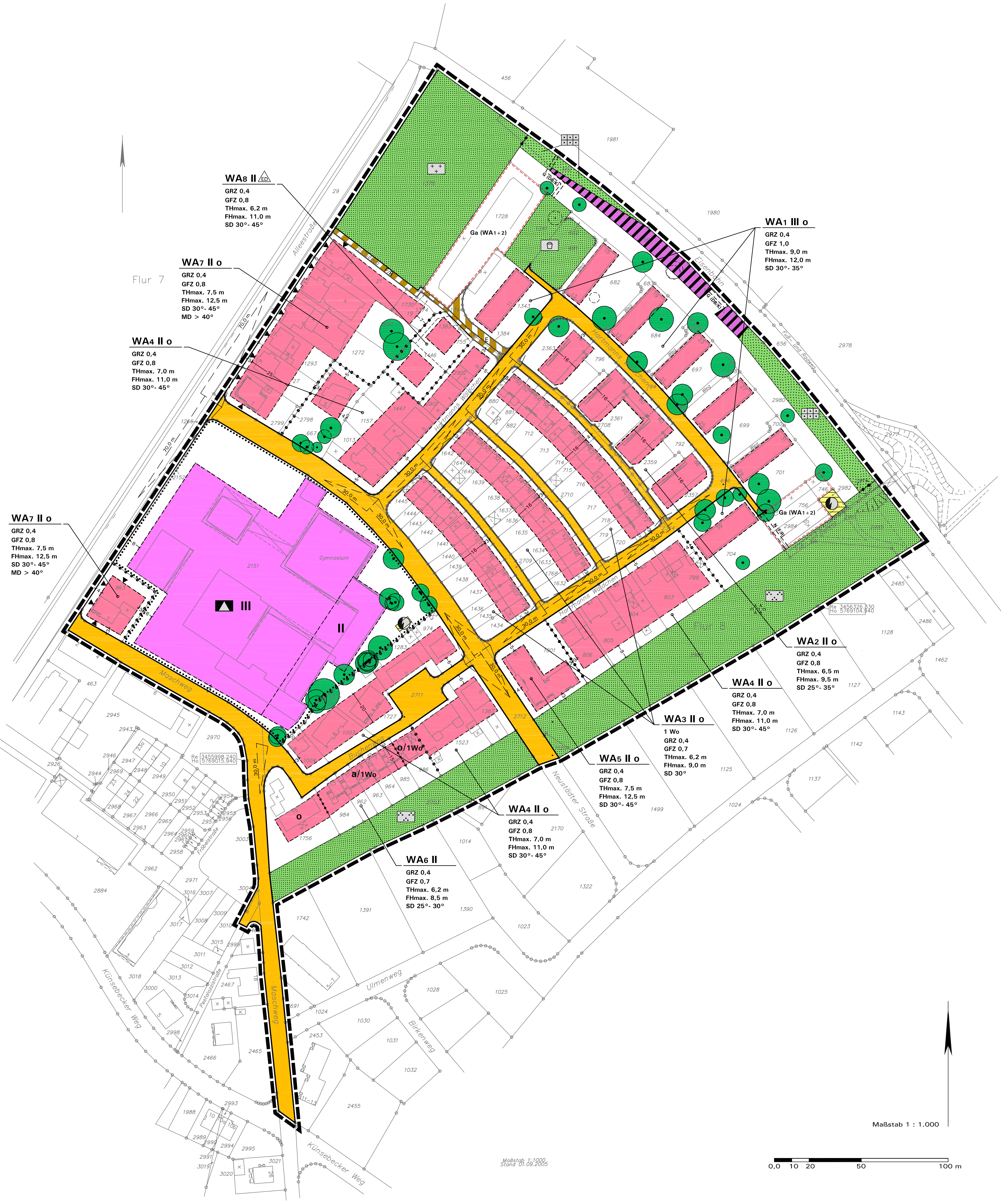


Table with 6 columns: Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligung, Öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss, Genehmigung, Bekanntmachung, Planunterlagen. Each column contains a detailed description of the administrative steps in the planning process.

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 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486);
Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 88);
Landesbaurordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW 2006 S.615);
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
WA
1 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax. 11,0 m
SD 30°-45°
MD > 40°
II
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
Gemäß § 116) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
1.1.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA1 und WA2 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): zulässig sind maximal 1 Wohnung je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppel- oder Reihenhaushaus. Als Ausnahme kann ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,4
2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,7
2.3 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 Fahrdamm/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße.
Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück:
Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK fertige Erschließungsanlage) der zur Erschließung bestimmten Straße. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenlauf 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)
3. 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 Einzel- und Doppelhäuser 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 umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
3.2.1 Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB i.V.m. § 23(3) Satz 3 BauNVO: Im Bereich WA1 kann ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 3 m für Balkone, Loggien u.Ä. auf einer Länge von insgesamt bis zur Hälfte der jeweiligen Baugrundstückslänge zugelassen werden, wenn die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigt werden.
3.2.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Baugrenzungslinie 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 dauerhaft Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
4. 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:
- Gerechzt 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 lagenau einmessen)
6.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
Hinweis: Die Dauerkleingärten unterliegen den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BklG) § 3(2) BklG bestimmt u.a., dass in Kleingärten nur eine Laube in einfacher, nicht zum Wohnen geeigneter Ausführung mit maximal 24 m² 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 19820 / 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 Straßenverkehrsbeleuchtung u.Ä. von der Allee/Allee verlässt. Empfohlen werden hier Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R'w=37 dB(A) (Klasse III), gedämmte Rollläden sowie entsprechende Gebäudekonstruktionen.
8.4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB), hier: Fläche der Deutschen Bahn AG
8.5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB): Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes Halle Tattenhausen Wald (VO vom 01.06.1976 i. d. F. d. Abt. Reg. Dr. 1976, S. 199-204). Die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 sind zu beachten.
8.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
8.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet
8.8 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
9. Gestalterische Festsetzungen (§ 96 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB):
Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planentwurf, 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 § 96 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Beflagnungsverordnungen gemäß § 86(1) Nr. 1 und 5 BauO
1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper im WA:
WA1-a: allgemein Satteldach (SD), im WA7 alternativ auch Krüppelwalm oder Mansarddach (MD), jeweils mit Dachneigungen gemäß Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im WA sowie auf der Gemeindefläche:
a) WA1+2, WA4 und Gemeindefläche: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig.
WA7 (mit 30° DN): Dachaufbauten sind als Schleppgauben mit stehenden Wangen zulässig.
b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschosebene zulässig, im Spitzbogenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
c) Alle über der Traufe angeordnete 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 (Beispiel: im Normalfall überwiegend am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengerchnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
d) Firstoberkante von Nebendächern: allgemein mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst
e) Als Dacheindeckung sind allgemein für Hauptdächer ab 22° Dachneigung Tonziegel oder Betonsteine 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.
1.3 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 zugelassen werden.
1.4 Einfriedungen im WA:
a) Einfriedungen sind allgemein nur als standortgerechte Laubhecken oder als Holzzaun zulässig. Zur Gartenseite (bei mehrseitigen Hecken auch zwischen Planzeilen) sind bei Hecken auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgittern etc. möglich.
b) In 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. Geländeeindeckung zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt D, die Vorschrift b) gilt nicht für Wohnanlagen).
c) Artenvorschläge für Schnitthecken: Hamibuche, Weibaldern, Liguster, Buchsbaum.

2. 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.
Zusweihandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Eingemessene Einzelbäume (Vermessungsbüro Bureick, 12/2005)
Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubar bzw. nicht überbaubar Grundstücksstreifen zwischen Gebäudesüdwänden und Verkehrsflächen
= halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzengebäude von in der Regel 3,5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der verlängernde Streifen bis zur Grundstücksgrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelstreifen) der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten mit Süderanschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.
Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

E. Sonstige Hinweise

- 1. Hinweise auf die Vorbelastung durch die Bahnhalle:
Im Nahbereich der Bahnhalle treten betriebsbedingte Emissionen wie Schall und Bodenschwingungen auf, die jedoch in vergleichbaren Baugebieten der Stadt bisher allgemein wohntauglich gewesen sind.
Empfohlen werden hier Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R'w=32 dB(A) (Klasse II, Standard gemäß Wärmeschutzverordnung), gedämmte Rollläden sowie entsprechende Gebäudekonstruktionen.
2. Hinweis auf die Vorbelastung der Gebäude an der Allee/Allee durch Verkehrslärm:
Die Bestandsgebäude entlang der Allee/Allee sind durch Geräuschmissionen Kfz-Verkehr auf der relativ stark befahrenen Allee/Allee vorbelastet. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Festsetzung B. 8.3) wird dieser Situation Rechnung getragen. Schallräume sollten grundsätzlich nicht zur Allee/Allee ausgerichtet werden.
3. Altlasten:
Im Plangebiet sind keine Altlasten 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.
Im Nordosten grenzt die Altablagerung 3916 M 35 „Busbahnhof“ an. Grundwasserbeeinträchtigungen im südlichen Abstrom sind nachgewiesen worden. Aus Vorsorgegründen sollte auf Grundwasserentnahmen zu Trinkwasserzwecken im Plangebiet verzichtet werden. Bezüglich einer Entnahme von Grundwasser zu Brauchwasserzwecken wird eine Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh, Untere Wasserbehörde empfohlen.
Der südlich des Maschweges unter der Nummer 3916/150 LT bezeichnete Altstandort wurde bereits erfolgreich saniert. Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

4. Bodendenkmale:
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Toncherben, 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.

5. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet 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.

6. 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 Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!
Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und mit dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt Halle (Westf.) und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

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

