STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 - 2. ÄNDERUNG
"Am Berghof"

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV´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 12.12.2006 (GV.NRW S. 615);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) 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 BauGB)

WA — **1.1 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).
Hinweis: die Teilbauflächen WA1, WA2 und WA3 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.

1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

3 Wo — a) Zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude.

2 Wo — b) Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; bei Doppelhaushälften kann als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.

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

GRZ 0,3 — **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß;** hier 0,3

GFZ 0,5 — **2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** hier 0,5

II — **2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß;** hier 2

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) über Bezugshöhe.
Definition Bezugshöhe: höchster Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche durch die Außenfläche der Außenwand des Gebäudes. Bei geneigter Geländeoberfläche an der bergseitigen (= höchstgelegenen) Außenwand ist die an dieser Außenwand im Mittel gemessene Höhe maßgebend (vgl. Prinzipskizze E.6).

FHmax. ... — a) Maximal zulässige **Firsthöhe** (= Oberkante First) in Meter.

THmax. ... — b) Maximal zulässige **Traufhöhe** (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) in Meter.
Im WA2 darf die Traufhöhe bei Pultdächern auf der höheren Seite (im Regelfall die in südliche Richtungen orientierte Seite des Baukörpers mit der größten Bauhöhe) als Ausnahme maximal 7,5 m betragen.

TH 5,0 - 5,8 m — c) **Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß** in Meter, hier 5,0-5,8 m

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
ED — a) Offene Bauweise, nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig,
E — b) Offene Bauweise, nur **Einzelhäuser** zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
a) Abgrenzung der **überbaubaren Grundstücksfläche**
- durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich,
- nicht überbaubare Grundstücksfläche.

b) **Einschränkung nach § 23(5) BauNVO:** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.3 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

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

4.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen

4.2 Straßenverkehrsfläche

F/R — **4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg**

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:
Spielplatzanlage und
Grünzug als Ortsrandeingrünung mit Wegeführung.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen sowie Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
a) **Entwicklungsziel:** **strukturreiche Grünfläche - Ortsrandeingrünung**
Maßnahmen: Entwicklung eines standortheimischen Gehölzzuges entlang der östlichen Gebietsgrenze, Randstreifen mit gelenkter Sukzession; naturnahe Gestaltung des Spielplatzes.

6.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9(1) Nr.25a BauGB):
a) **Heckenpflanzungen:** mindestens 2-reihige, geschlossene Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze als ungeschnittene Hecke, Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,0 - 1,5 m.
Eine Unterbrechung der Hecken durch einen Fußgängerzugang mit maximal 1,5 m Breite ist zulässig, breitere Zugänge oder Zufahrten sind unzulässig.
b) **Anpflanzung standortheimischer Bäume**, Stammumfang mindestens 16-18 cm; ein Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 3 m verschoben werden (empfohlene Arten: Eberesche, Feldahorn, Hainbuche).

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

SW/RW - Kanaltrasse — **7.2 Geplante Kanaltrasse (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)**

Möglichkeiten sind im Verfahren zu prüfen und abzustimmen. — **7.3 Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB):** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf den Baugrundstücken zu versickern (vgl. ATV-Arbeitsblatt A 138, Versickerung v.a. über flache Mulden, Rigolen oder Sickerdränagen). In Abstimmung mit der Stadt sind, soweit erforderlich, Notüberläufe in das öffentliche Entwässerungsnetz zu errichten.

7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

7.5 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungsmaße und/oder von unterschiedlichen Gestaltungsvorgaben in den Baugebieten

7.6 Maßangaben in Meter

8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

WSG III B — **8.1 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB:**
Das Plangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes der Stadt Halle (Westf.), die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (Abl. RP Detmold S. 294) sind zu beachten.

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

Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß C.1 und gemäß Planeintrag:
SD, KW 35°- 45° — Satteldach einschl. Krüppelwalm mit z.B. 38°-45° Dachneigung
SDas 35°- 45° — Satteldach einschl. asymmetrischen Satteldachkombinationen und
PD 10°- 18° — Pultdach mit 10°-18° Dachneigung

C. 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 der Hauptbaukörper:
In den Teilbauflächen WA1 bis WA3 sind folgende Dachformen zulässig, die jeweils zulässigen Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt:
- WA1: - *keine Festsetzung* -
- WA2: Satteldach (SD) mit 35°-45° Dachneigung einschl. asymmetrischen Satteldachkombinationen (SDas) und Krüppelwalm sowie Pultdach (PD) mit 10°-18° Dachneigung.
- WA3: Satteldach (SD) mit 38°-45° Dachneigung einschl. Krüppelwalm.

Bei Nebendächern sind jeweils auch höhere Dachneigungen zulässig. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:
a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Dachaufbauten sind zudem 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 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 zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst
d) Als **Dacheindeckung** sind für Hauptdächer über 22° Dachneigung Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

1.3 Gestaltung der Außenwände: Als Material für die Gestaltung der Außenwände sind Putz und/oder Klinker zu verwenden. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

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

2.1 Stellplatzanlagen: Sammelstellplätze mit 3 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm pro 3 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Bäume oder an gemäß § 9(1)25 BauGB anzupflanzende Bäume an, können diese angerechnet werden.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.

2.3 Einfriedungen:
a) **Einfriedungen** sind allgemein nur als standortgerechte Laubhecken zulässig, diese Anpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
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. Geländeniveau zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Punkt D, diese Vorschrift b) gilt nicht für *Wohngärten*).

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage

123 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich, soweit keine Firstrichtung festgesetzt ist)

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

Vorgeschlagene Baumstandorte und mögliche Parkstreifen in den Planstraßen

VG / WG — **Definition *Vorgarten* (VG):** Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-grenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten).
Gärten mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.
Hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

E. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:
Altlasten sind im Plangebiet nicht 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 zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund getroffen werden.

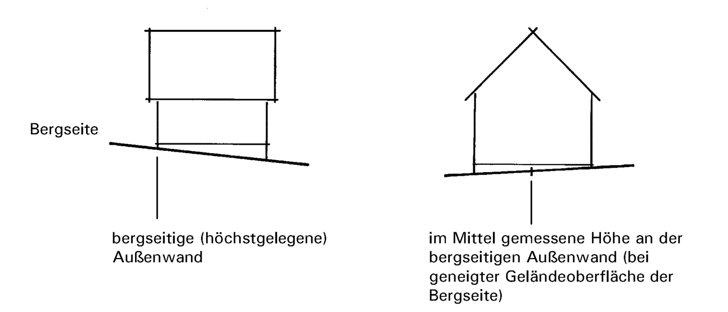
2. Kampfmittel:
Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen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

3. Bodendenkmale:
Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel. 0521/ 5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert 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. Oberflächenabflüsse dürfen auch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist.

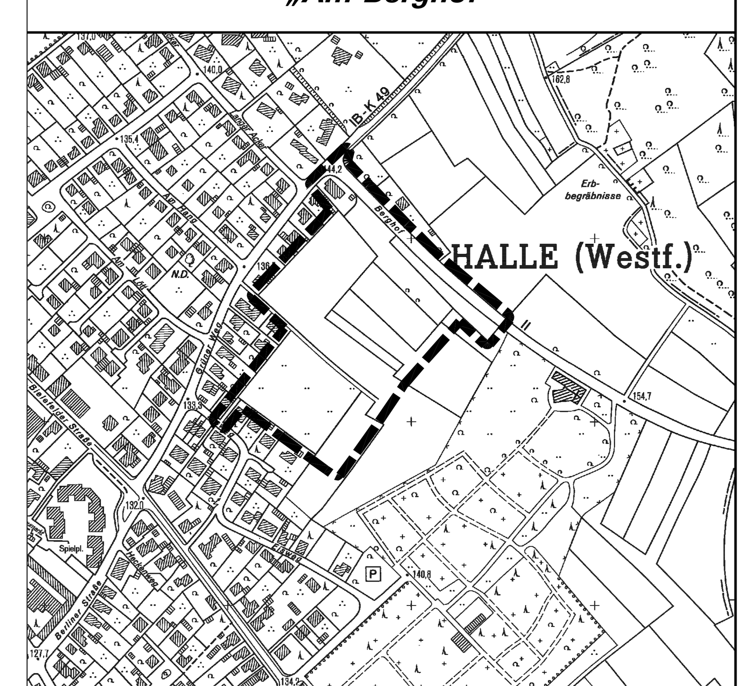
5. Ökologische Belange und Begrünung:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Abstimmung erforderlich! Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden.
Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung 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. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

6. Prinzipskizze zur Höhenfestsetzung Nr. B.2.4:



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2, 2. Änderung „Am Berghof“, wird der überplante Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 vollständig ersetzt. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung, als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 – 2. ÄNDERUNG
„Am Berghof“



Gemarkung Halle (Wesf.) — **Übersichtskarte Maßstab 1:5.000**
Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 106 cm x 88 cm
0 50 100 m Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Vorentwurf März 2007
Gez.: Pr
Bearb.: Ti / Be

Stand: 05.03.2007 2-2.Änd_Vorentwurf

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluß gemäß § 10(1) BauGB	Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am .... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den .... im Auftrage des Rates der Stadt .... Bürgermeisterin .... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: .... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom .... durch .... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom .... bis .... öffentlich ausgelegen. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am .... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den .... im Auftrage des Rates der Stadt .... Bürgermeisterin .... Ratsmitglied	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom .... genehmigt. Az.: Detmold, den .... Bezirksregierung Detmold, im Auftrag	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am .... ortsüblich 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 .... 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. Münster, den .... Vermessungsbüro Dr. Drees