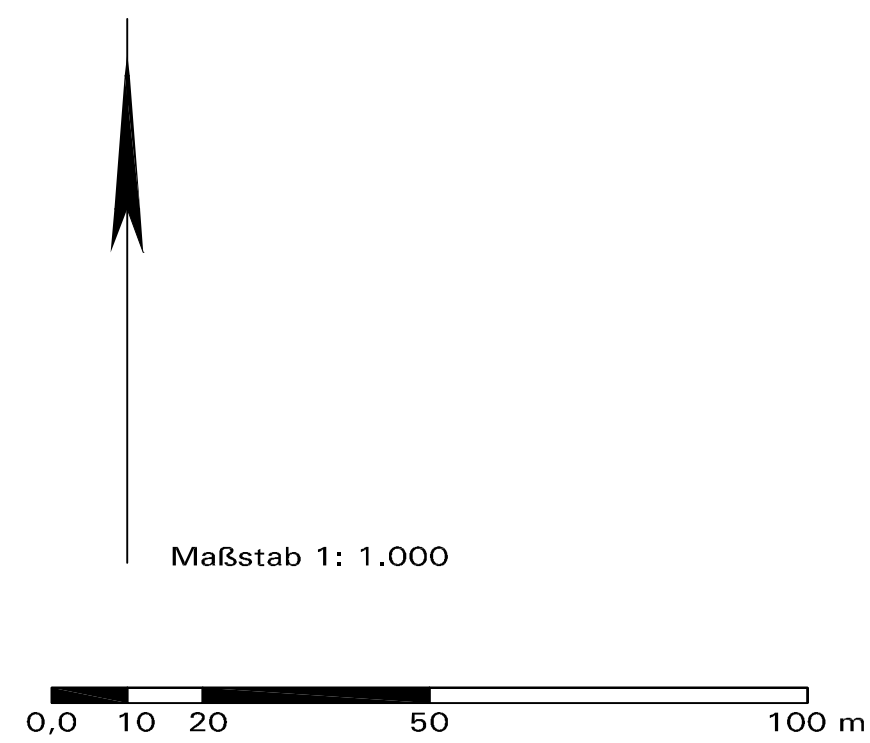
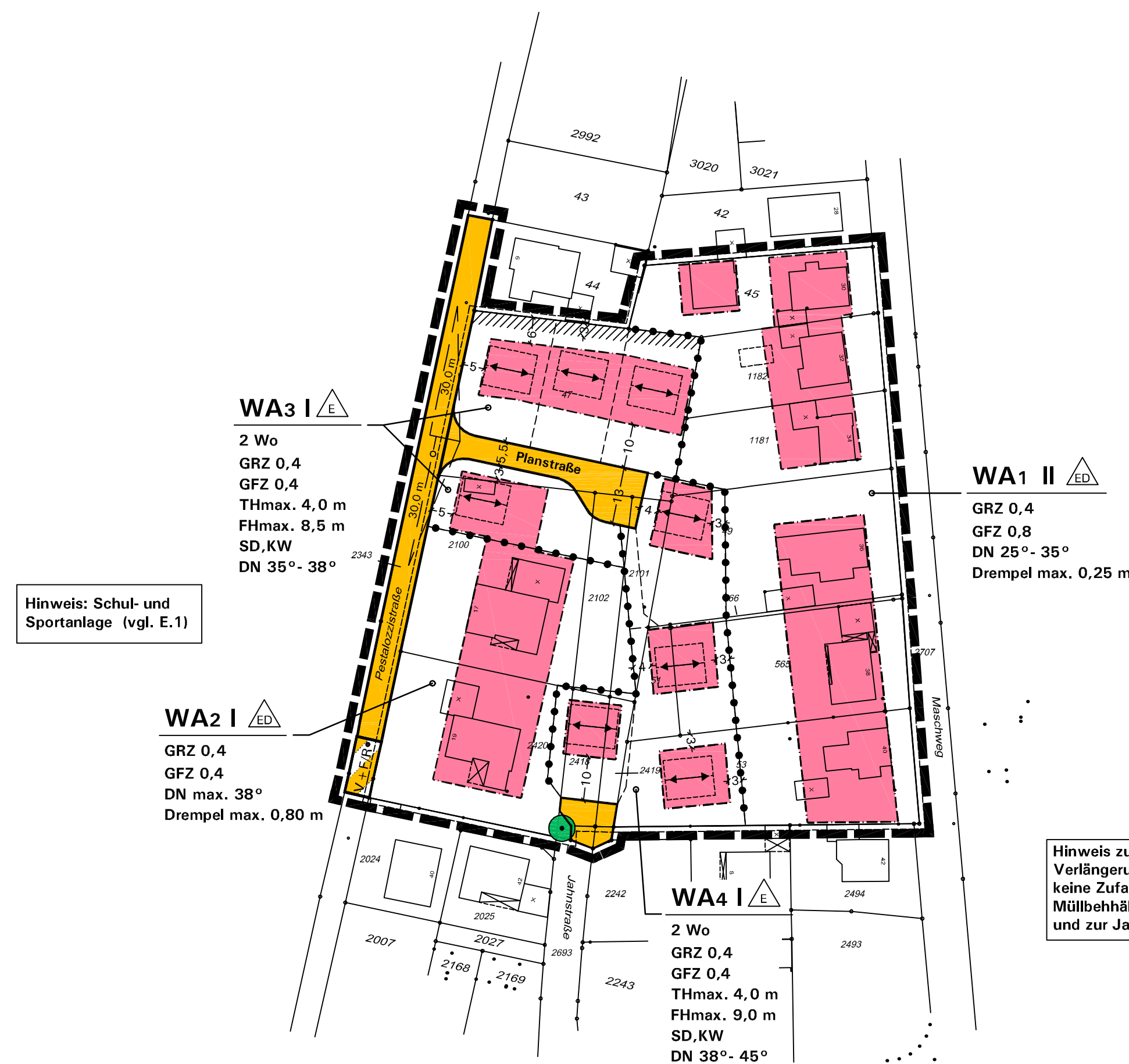


STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 19 - 6. ÄNDERUNG "Jahnstraße / Pestalozzistraße"



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
Die Aufstellung des Bebauungs- planes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist es örtlich bekanntgemacht worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekannt- machung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch:	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Aus- legung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch:	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungs- rechtlichen Festsetzungen als Sat- zung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom genehmigt. Az.:	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(3) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am örtlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgeschickt worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfas- senden Erklärung während der Dienst- stunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Halle (Westf.), den	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Nach örtlicher öffentlicher Bekannt- machung am hat der Plan- Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom bis öffent- lich ausliegen.	Halle (Westf.), den	Detmold, den	Halle (Westf.), den
im Auftrage des Rates der Stadt		Halle (Westf.), den	im Auftrage des Rates der Stadt		
Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bezirksregierung Detmold, im Auftrag	Bürgermeisterin
Ratsmitglied	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Ratsmitglied		Bürgermeisterin

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauBG): 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. 466);

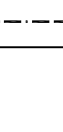
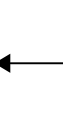
Planzeichenverordnung (PlanZV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV
 NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2008 (GV.NRW.2006 S.615);

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

WA	2 Wo	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) 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). <i>Hinweis:</i> Teilweisen WA1 bis WA4 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorschriften. 1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Im WA3 und WA4 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
	GRZ 0,4 GFZ 0,8 I / II	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß: hier 0,4 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß: z.B. 0,8 2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO): a) als Höchstmaß, hier 1 oder 2 Vollgeschosse, 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe: <u>Oberkante Fahrbahn/ab Gehweg fertige Erschließungsstraße</u>, <u>Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundsatz:</u> Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Fahrbahnradweg der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen. FHmax. ... m a) maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First), THmax. ... m b) maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl).
		3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): a) offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; b) offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig. 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich, nicht überbaubare Grundstücksfläche
		3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports): a) Garagen und Carports 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-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortmühelichen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist. b) Sonderregelung im WA3: In dem schraffierten, 3 m breiten Streifen entlang der Nordgrenze zu den Flurstücken 44 und 45 sind Garagen und Carports sowie Geräteschuppen als Nebenanlagen unzulässig. 3.3 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse des Hauptbaukörpers
		4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) 4.1 Straßenverkehrsfläche 4.2 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß-/Radweg, für Versorgungs- und Notfall-Kfz befahrbar
		5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB) 5.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), hier: Erhalt von Einzelbäumen; die festgesetzte Baumgruppe ist dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 19920). Natürliche Abgänge sind durch standortmüheliche Gehölze entsprechend zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: ≥ 20 cm in 1 m Höhe.
		6. Sonstige Planflächen und Festsetzungen 6.1 Sichtfelder sind von Sichtbehindern jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB). 6.2 Abgrenzung der Nutzungsmaße oder der Gestaltungsvorgaben zwischen den Teilbereichen des Baugbietes 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB) 6.4 Maßangaben in Meter, hier z.B. 5,5 m 6.5 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, insbesondere über flache Mulden (vgl. ATV-Arbeitsblatt A 138). In Abstimmung mit der Stadt Halle (Westf.) sind, soweit erforderlich, Notüberläufe in das öffentliche Entwässerungsnetz vorzusehen. 6.6 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB: Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzbereiches der Stadt Halle, die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (Abt. RP Detmold 1976, S. 199-204) sowie der Änderungsverordnung vom 27.09.1976 (Abt. RP Detmold 1976, S. 294) sind zu beachten. 6.7 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB), hier zum Dachaufbau der Hauptbaukörper (Bauweise Planeneintrag): a) Satteldach und Krüppelwalmach mit jeweils zulässiger Dachneigung, z.B. mit 35° bis 38° Dachneigung. b) Maximal zulässige Drempehhöhe, z.B. 0,8 m.
		SD, KW 35°-38° Drempe 0,8 m

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: Sattel- oder Krüppelwalmdach SD/KW sowie jeweils zulässige Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte, bei Nebendächern sind auch höhere Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

- a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dacheignung von mindestens 35° zulässig. Dachaufbauten sind nur in einer Geschosshöhe zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 - b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben**, **Zwerggiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachfläche. (Beispiel: im Normsfall überragend am Fuß der Gaube im Schnittmitt mit der Dachfläche). Einzelanlagen sind nicht zulässig, wenn die Traufentiefe vom Organg ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 - c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - d) Als **Dacheindeckung** sind für Hauptdächer Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler alsRAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
- Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

1.3 Die Drempeelhöhe (gemessen von OK Rohdecke bis OK Sparren am fertigen Außenmauerwerk) wird wie folgt in den WA1, WA2 eingeschränkt:

- b) WA2: Drempelhöhe maximal 0,8 m.

1.4 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,6 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe (siehe B.2.4) betragen.

1.5 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand in den WA1, WA2

weichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.4 zugelassen werden.

2.1 Einfriedigungen:

- a) Im Altbestand in den WA1, WA2 gilt: Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen sind Zäune und Grenzmauern nicht zulässig. Einfriedigungen der Grundstücke zueinander enden mit der vorderen Baugrenze. Einfriedigungen der Vorgartenflächen können abweichend für abgeschlossene Bereiche bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen werden, wenn sie in Material und Farbe einheitlich gestaltet werden.
- b) Im WA3 beidseits der Planstraße gilt: In einem 1,0 m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Pestalozzistraße und der Planstraße sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. **Doppelhäuser** sind möglichst nach einem einheitlichen Architekturkonzept in den gestalterischen Grundaussagen aufeinander abzustimmen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW

Zu widerhandlungen 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

- 

I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage
 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 

II. Planerische Darstellungen und Hinweise

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

Sperreposten als Trennung zwischen Straßenverkehrshäufliche und Fuß-/Radweg, für Versorgungs- und Notfall-Kfz durchfahrbar

E. Sonstige Hinweise

1. Hinweis auf angrenzende Sportanlagen westlich der Pestalozzistraße: Die Schul- und Sportanlagen werden grundsätzlich im Einklang mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der Pestalozzistraße betrieben. Für neu hinzuziehende Bewohner insbesondere im WA3 wird jedoch darauf hingewiesen, dass zeitweise ortsübliche Lärmeinwirkungen und Flutlichtbetrieb in den Abendstunden auf das WA3 einwirken können (Vorbelastung der Baugrundstücke).

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Begrünung: Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden. Fassadenbegrünungen z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarschaftliche Abstimmung bei Grenzgaragen) und eine extensive Begrünung flach geneigter Dächer werden ausdrücklich empfohlen.

