

STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 12a, 4. ÄNDERUNG "Thüringer Weg"



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) i.d.F. der Bekanntmachung 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. 2006 S.615);
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Z. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Z. geltenden Fassung.

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

- WA**
GRZ 0,4
GFZ 0,8
FHmax. 9,0 m
DN 30°-40°
- o**
g
- Privat**
G
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
 Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.
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: hier: 0,8
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),
 a) Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse
 b) zwingend, hier: 2 Vollgeschosse
2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):
 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt, hier: **Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.**
 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)
FHmax =
- 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) Geschlossene Bauweise
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO: Diese sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen (siehe B. 4.4) unzulässig.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 4, 11, 22 BauGB)**
4.1 Straßenverkehrsfläche
4.2 Straßenbegrenzungslinie
4.3 Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
 Verkehrsberuhigter Bereich (gemäß Zeichen 325 / 326 StVO).
4.4 Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
4.5 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 22 BauGB), hier: Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung zum WA2
- 5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
5.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: private Gartennutzung
5.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Spielplatz
- 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
6.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,7 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
6.3 Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet
6.4 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB):**
Dachneigung der Hauptbaukörper, hier: 30°-40° Dachneigung

Planunterlage
 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.
 Gütersloh, den
 Vermessungsbüro Theisen/Vormweg

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

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, Drempeelhöhe
 a) Dachform: allgemein freigestellt
 b) Dachneigungen: 30°-40°.
 Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
 c) Drempeel:
 - eingeschossige Gebäude: die zulässige Drempeelhöhe beträgt max. 70 cm gemessen von OK Erdgeschoss-Fertigdecke bis OK Sparren, gemessen an der Außenwand des Gebäudes
 - zweigeschossige Gebäude: Drempeel sind unzulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung**
 a) **Dachaufbauten** sind im WA1 erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Im WA2 sind Dachaufbauten generell unzulässig.
 b) **Dachaufbauten** sind allgemein nur in einer Geschosebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 c) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie **Dachgäuben, 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, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 d) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 e) Als **Dacheindeckung** sind für Hauptdächer Tonziegel oder Betondachsteine 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 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke)** darf maximal 0,6 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe (siehe B.2.4) betragen.

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.

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

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)
Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum (unverbindlich)

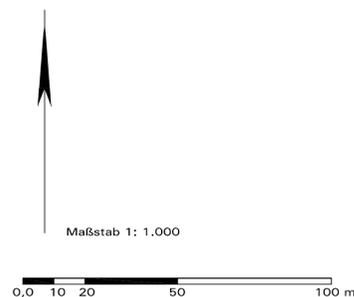
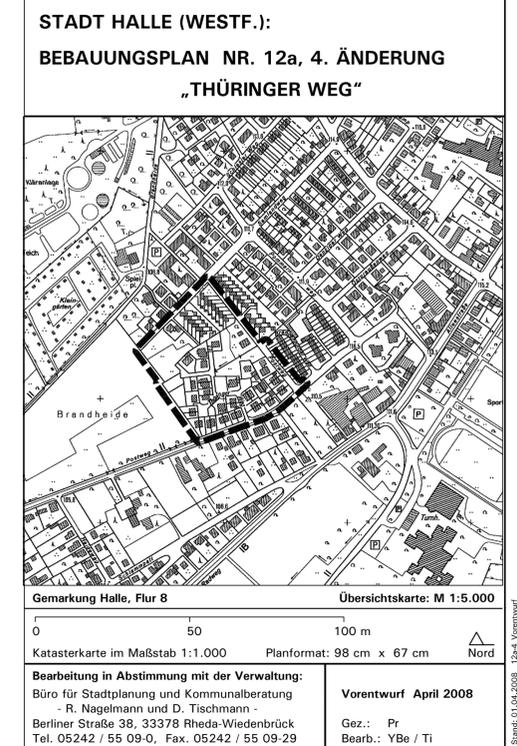
E. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes Halle Tatenhauser Wald (VO vom 01.06.1976 / s. *Abt. Reg. Dt. 1976, S. 199-204*). Die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 sind zu beachten

F. Sonstige Hinweise

- 1. Altlasten:**
 Im Plangebiet sind keine Altlastungen 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 Bodenenschutzbehörde, 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.
- 2. Bodendenkmale:**
 Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodendenkmale (Tonscherben, 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.
- 3. 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. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 4. Wasserversorgung:**
 Sollten trotz der öffentlichen Versorgung künftig Anlagen im Plangebiet über private Brunnen mit Trinkwasser zu versorgt werden, sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang) und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit anzuzeigen.
- 5. Brandschutz, Löschwassermenge:**
 Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.
- 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.V. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölen 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!
 Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung privaten Brauchwasseranlagen errichtet, so sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a werden die für den Änderungsbereich bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12a insgesamt** durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a überlagert.
 Die o.g. Verdrängungsfunktion soll keine Aufhebung bewirken, d.h. bei ggf. Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 53 tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sonder „lebt wieder auf“.
 Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12a **außerhalb** des Geltungsbereiches der 1. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.



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 ortsüblich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB 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	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB 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	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 Bürgermeisterin Ratsmitglied	Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom genehmigt. Az.: Detmold, den Bezirksregierung Detmold, im Auftrag	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 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
--	---	--	---	--	---