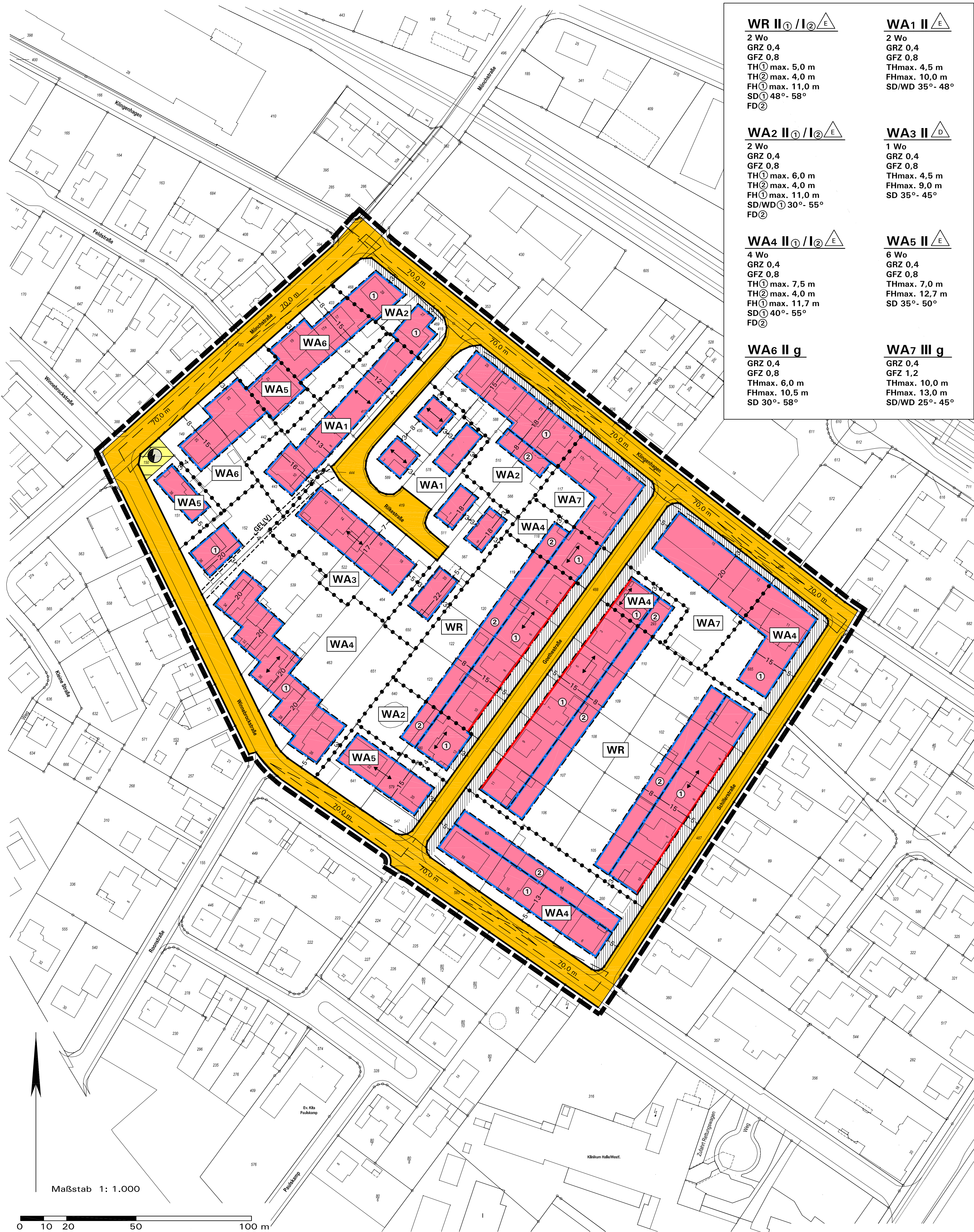


STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 73
"Klingenhagen, Mönchstraße, Winnebrockstraße,
Schillerstraße, Goethestraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am 18.05.2017 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 24.05.2017 ortsblich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den im Auftrag des Rats der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 13a BauGB Nach ortsblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 24.05.2017 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von 06.06.2017 bis 07.07.2017 Halle (Westf.), den Bürgermeisterin	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB Nach ortsblicher öffentlicher Bekanntmachung am 10.03.2018 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 19.03.2018 bis 27.04.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2018 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den Bürgermeisterin	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 17.07.2018 beschlossen worden. seiner planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den Bürgermeisterin	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datell) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Halle (Westf.), den Bürgermeisterin	Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datell) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Bielefeld, den Vermessungsbüro Müller/auß der Heide
--	--	---	--	---	--

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbaurechtsordnung (LBO NRW 2016) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

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

WR
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

WA
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2 (Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z.B. maximal 6 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.3

2 Wo
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß, hier 0,4
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß, hier 0,8
Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
- 1 Vollgeschoss als Höchstzahl
- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
- 3 Vollgeschosse als Höchstzahl

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe in Meter, z.B. 13,0 m
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, z.B. 10,0 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
- durch Baulinien oder Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB):
- Hauptfahrsrichtung und Gebäudeängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungsline von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

5. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
Versorgungsfläche für Elektrizität:
Vorhandene Trafostation

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.), siehe textliche Festsetzung D.4.1

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)
Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1:
- Satteldach (SD), mit z.B. 40° – 55° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
- Walmdach (WD), mit z.B. 30° – 55° Dachneigung
- Flachdach (FD), mit einer Neigung bis 5°

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

Wasserschutzgebiet: Das gesamte Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebiets „Halle“, die Neufassung der Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2016 (s. ABl. Reg. Dt. S. 169 ff.) ist zu beachten.
Hinweis: Die T. W. O. haben darauf hingewiesen, dass Erdwärmepumpen in Zone III A im Interesse des Grundwasserschutzes nicht erlaubt sind.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

I. Ausfertigung

Es wird beschließt, dass diese Plan-
ausfertigung mit dem Satzungsplan-
ausfertigungs-Übereinstimmung.

Bürgermeisterin

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Rheines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilfläche WR und WA1 bis WA5 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte in den Teilflächen WR, WA1 und WA2 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude. In der Teilfläche WA3 ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. In den Teilflächen WA4 sind maximal 4 Wohnungen und in den Teilflächen WA5 maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO):

a) **Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe:** Die maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Sattel- und Walmdach).

Als maximal zulässige Höhe für Gebäude oder Gebäudeteile mit einem Flachdach gilt der oberste Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika). Für Gebäude mit einem Flachdach ist die gemäß Eintrag in der Plankarte festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich.

b) **Maximal zulässige Traufhöhe:** Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

c) **Eingeschlossene Erweiterungsbereiche in Teilfläche WR, WA2 und WA4:** In den mit Nr. 2 gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist ein Staffelfestsetzungs zulässig.

2.2 Ermittlung des unteren Bezugspunkts (s. Baugrundstück: Mittlere Höhe (=Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschießenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

a) Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

b) Bei einer Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stieghöhe mit der Stadt auf diese Weghöhe Bezug genommen werden.

c) In den Teilflächen WR, WA2 und WA4 mit Flachdächern kann die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachten Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.2.e).

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:

a) **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2.1; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

b) **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen in allen Teilflächen des WR und WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungsline öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.2 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB): Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 23 (5) BauNVO).

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (V): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

4.2 Ausnahmeregelung: Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gilt: Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 3,5 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Halle (Westf.) wird empfohlen.

E. 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: Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Krüppelwalddächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerggiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebenbauten (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dachschneitte, Dachgestaltung:

a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dachschneitte (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, die Einzelanlagen werden zusammengefasst. Vom Organg (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Organs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen).

c) **Firstoberkante von Nebendächern:** Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) **Als Dachdeckung für geneigte Hauptdächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von Anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachplatten: Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen (siehe Anforderungen unter textliche Festsetzung E.1.2e) sind ausdrücklich zulässig.

e) **Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** gelten folgende Anforderungen:
- Flachdächer von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°:
- Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkanten aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.
- Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.
- Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gemäß § 31(1) BauGB; siehe Festsetzung D.2.3.d)
- Geneigte Dachflächen (Spitzdächer) ab einer Neigung von 5°:
- Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

1.3 Fassadengestaltung: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in ausschließlich folgende Fassadenmaterialien und Farben zugelassen:

a) In den Teilflächen WR und WA6:

Putz: Weiße und helle Gelb- und Grautönen (Definition „helle Gelb- und Grautönen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (80R9-10R9) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzwert von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.

Hinweis: Das NCS-Farbsystem wird über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abteilung 4.1, Bauverwaltung in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

b) In den Teilflächen WA1 bis WA5 und WA7:

- Putz
- Ziegelmauerwerk

c) **Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile** sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gassen, Dächer, Treppenhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen, Stoffgiebel, etc.).
d) **Im gesamten Plangebiet** sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzbalkhäuser mit Holzfassaden unzulässig.

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind in den gestalterischen Grundausgaben, Dachform, Dachneigung (1/3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.5 Abweichungen (§ 86(5) BauO NRW): Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Abweichungen (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

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

2.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Gartennutzung (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzenreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabtriebräusen oder Holz möglich. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die maximale Höhe der Einfriedungen der Vorgärten (einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten) beträgt 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante, je nach Straßenausbau Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straßfläche. (Zur Definition für Vorgärten siehe Punkt E.3. Diese Vorschrift gilt nicht für Wohnanlagen.)

Vorschläge für Schnittchen: Heimbuche, Weißdorn, Liguster.

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

Definition Vorgarten: Nicht überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halboffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten).
Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten WG

F. Sonstige Hinweise

1. Aflasten und Kampfmittel:
Im Plangebiet sind keine Abfalllagerungen 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.

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

2. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (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 der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Niederschlagswasser:

Nach Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschichten eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

4. Brandschutz, Löschwasseremenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugelände eine Mindest-Löschwasseremenge von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -teichen müssen nicht nach DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitungplanung" zu entnehmen.

5. Artenschutz:

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Grundsätzlich ist - auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume - eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z.B. Spalten in verbliebenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Fledermäuse etc.) betroffen sein können.

Beleuchtung privater und öffentlicher Stellplatzanlagen, Straßenrumbeluchtungen: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Es wird eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde über die möglichen Maßnahmen empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natriumdampf-Lampen („Gelblichtlampen“) wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperatur 2700 - 3300 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage.
Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.

6. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieersparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Zustimmung erforderlich.
Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsbereich, der Stadt und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen!

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 73

„Klingenhagen, Mönchstraße, Winnebrockstraße,
Schillerstraße, Goethestraße“

