

STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR.21 - 13. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG "Hartmanns Kamp / Gartnischer Weg / Beckers Garten / Schloerstraße / Bahnlinie"



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am 10.09.2014 beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist am 24.07.2015 örtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Halle (Westf.), den</p> <p>Im Auftrag des Rats der Stadt</p> <p>Bürgermeisterin</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung gemäß § 13a(3) BauGB</p> <p>Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 24.01.2015 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch:</p> <p><i>Ausgang</i></p> <p>Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben vom 09.02.2015 bis 13.03.2015</p> <p>Halle (Westf.), den</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB</p> <p>Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 20.02.2016 hat der Plan Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 01.03.2016 bis 08.04.2016</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2016 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Halle (Westf.), den</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>1. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3)</p> <p>Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 24.06.2017 hat der Plan Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB vom 06.06.2017 bis 07.07.2017</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2017 gemäß § 13(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB erneut beteiligt.</p> <p>Halle (Westf.), den</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>2. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3)</p> <p>Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 09.06.2018 hat der Plan Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB vom 18.06.2018 bis 30.07.2018 erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2018 gemäß § 13(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB erneut beteiligt.</p> <p>Halle (Westf.), den</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 26.08.2018 mit seinem planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Halle (Westf.), den</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 9(4) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist am</p> <p>..... örtlich gemäß § 9(4) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung am 13.03.2015 in Kraft getreten.</p> <p>Halle (Westf.), den</p> <p>Bürgermeisterin</p>
---	---	---	---	--	---	--

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
 Bauabstandsverordnung (BauABstVO) 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);
 Planzonenverordnung (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);
 Landesbauordnung (BauO 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 wasserbaurechtlicher 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. 646), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.03.2018 (GV. NRW. S. 90)

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 Reines Wohngebiet (WR) siehe textliche Festsetzung D.1.1
 (Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**, siehe textliche Festsetzung D.1.2
 (Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)
- Beschreibung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauNVO)**, hier z.B. maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.3
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,8
 Zahl der Wohnfläche Z (§ 20 BauNVO), hier
 1 Vollgeschoss als Höchstzahl
 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
 2 Vollgeschosse zwingend
- 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. 15,0 m
 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, z.B. 8,5 m
- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
 - durch Baulinien oder Baugrenzen ungenutzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.
 Randzone entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.1
 Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB):
 - Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptkörper mit geneigtem Dach
- Verkehrsfächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsfächen auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Fuß- und Radweg, öffentlich
 - Straßenverkehrsfläche, privat
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenanlage, Gartenland, Streubehölzer
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**
 Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.), siehe textliche Festsetzung D.4.2
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zur Anpflanzung und Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB) gilt auch für die in das Grundstück hineingehende Kronentraufe der standortheimischen Bäume auf einem angrenzenden Flurstück, siehe textliche Festsetzung D.5.1:
 - Baumstandorte/Einzelbäume
 Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.), siehe textliche Festsetzung D.4.2
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.2
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsräume
 Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben innerhalb einer überbaubaren Fläche
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
 Dachform der Hauptkörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planentwurf, siehe textliche Festsetzung E.1:
 - Satteldach (SD), mit z.B. 45° - 55° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
 - Walmdach (WD), mit z.B. 35° - 48° Dachneigung
 - Flachdach (FD), mit einer Neigung bis 3°
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)**
 Trinkwasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Halle (Westf.) Tatenhausen, die Schutzbezugsverordnung vom 01.06.1976 ist zu beachten.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Vorgeschlagene Gebäudekörper (unverbindlich)
- Eingemessene Straßenachsen und Höhenpunkte in Meter über MNH innerhalb und außerhalb des Plangebiets (Höhenpunkte in Klammern sind interpoliert)
- Hinweis: Siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan, Übersichtskarte zur Definition und Ermittlung der Bezugspunkte entlang der eingemessenen Straßenachsen für die Höhenfestsetzung in den WR- und WA-Gebieten, April 2018

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
 1.1 Rhines 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 (Gartenbaubereiche, Tankstellen).
- Beschreibung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilfläche WR1 bis WR4 sowie WA1 bis WA6 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**: Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte in den Teilflächen WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WR2 und WR3 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. In den Teilflächen WR1 (Haus-/Reihenhausgruppen) ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. In den Teilflächen WR2 und WA5 sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
- 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 gem. Eintrag in der Plankarte festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich.
 b) Maximal zulässige Traufhöhe: Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 c) Eingeschossige Erweiterungsbereiche in Teilfläche WR1 und WR2: In den mit Nr. 2 gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist ein Stoffgeschoss zulässig.
- Ermittlung des unteren Bezugspunktes je Baugrundstück**: Höchster eingemessener Punkt in Meter über MNH auf der in der Plankarte dargestellten Straßenachse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante fertige Fahrbahn) in Verlängerung der seitlichen Grundstücksgrenze (Punkt X).
 Hausgruppen innerhalb einer einzelnen überbaubaren Fläche gelten als ein Gebäude bzw. insofern als ein Grundstück (siehe Hinweis F.1., Punkt Y). Ist in der Verlängerung auf der Straßenseite kein Höhenpunkt eingemessen, gilt der nächstgelegene Punkt auf der Achse. Bei Eckgrundstücken bzw. mehrseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der Schnittpunkt der sich kreuzenden Straßenachsen heranzuziehen (siehe Hinweis F.1., Punkt Z).
- Hinweis: Aufgrund der teilweisen Interpolation der Höhenpunkte entlang der Straßenachsen durch den Vermesser, können geringfügige Ungenauigkeiten bis ca. 5 cm auftreten. Die interpolierten Höhenpunkte stehen in Klammern.
 Hinweis: Siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan, Übersichtskarte zur Definition und Ermittlung der Bezugspunkte entlang der eingemessenen Straßenachsen für die Höhenfestsetzung in den WR- und WA-Gebieten, April 2018
- Ausnahmeregelungen nach § 3(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 zu jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
 b) Bei einer Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.
- 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 unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2.3, 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 eines Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie 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 Sichtbehindern jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 23(5) BauNVO).
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**
 4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A, V): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.
 4.2 Leitungsrecht (V): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.
 4.3 Ausnahmeregelung: Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gilt: Eine räumliche Verengung 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.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 5.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Auf den Baugrundstücken ist die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der inner- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stehenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der in der Plankarte festgesetzte eingemessene Kronentraufbereich zulässig 1,5 m Schutzabstand (siehe DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002), einsehbar in der Verwaltung, (B-Auen, Planen, Umwälte), Zuananlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untrag sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Wird ein Baum baulichen Veränderungen in den Gehölzbestand eingegriffen, muss dieser Verlust im direkten Umfeld vollumfänglich kompensiert werden.

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

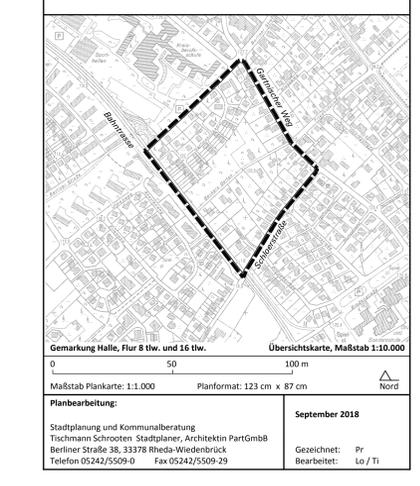
- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**
 1.1 Dachform und Dachneigung: Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsstabellen in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig, bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerggiebeln, Zwergeisen- und Zwergeisen- und Nebengiebeln (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 1.2 Dachaufbauten und Dachneignungen, Dachgestaltung:
 a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 34° und zulässig. Sie sind allgemein nur in einer Geschossenebene zulässig, im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgäuben, Zwergeisen und Dachneignungen sind allgemein in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufneigung nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge im Bereich der Dachneigung. Einzelanlagen werden zusammengefasst. Vom Ortsgang (bei Satteldächern) bzw. vom Ger (bei Walm- und Mansarddächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsganges: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Ger: Schnittkante der Dachfläche).
 c) Firstoberkante von Nebendächern: Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 d) Als Dachneigung 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 alsRAL 7016 anzuwenden). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glanzelastische oder glanzelastische Dachziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Hinweis: Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachziegel: Glanz-Engobe, Edelengobe, glasiert, Seidenmat-Glaser, Glaser, Hochglanz-Glaser, Schwarz-Matt-Glaser. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO**
 1.1 Rhines 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 (Gartenbaubereiche, Tankstellen).
- Beschreibung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilfläche WR1 bis WR4 sowie WA1 bis WA6 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**: Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte in den Teilflächen WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WR2 und WR3 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. In den Teilflächen WR1 (Haus-/Reihenhausgruppen) ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. In den Teilflächen WR2 und WA5 sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
- 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 gem. Eintrag in der Plankarte festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich.
 b) Maximal zulässige Traufhöhe: Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 c) Eingeschossige Erweiterungsbereiche in Teilfläche WR1 und WR2: In den mit Nr. 2 gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist ein Stoffgeschoss unzulässig.
- Ermittlung des unteren Bezugspunktes je Baugrundstück**: Höchster eingemessener Punkt in Meter über MNH auf der in der Plankarte dargestellten Straßenachse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante fertige Fahrbahn) in Verlängerung der seitlichen Grundstücksgrenze (Punkt X).
 Hausgruppen innerhalb einer einzelnen überbaubaren Fläche gelten als ein Gebäude bzw. insofern als ein Grundstück (siehe Hinweis F.1., Punkt Y). Ist in der Verlängerung auf der Straßenseite kein Höhenpunkt eingemessen, gilt der nächstgelegene Punkt auf der Achse. Bei Eckgrundstücken bzw. mehrseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der Schnittpunkt der sich kreuzenden Straßenachsen heranzuziehen (siehe Hinweis F.1., Punkt Z).
- Hinweis: Aufgrund der teilweisen Interpolation der Höhenpunkte entlang der Straßenachsen durch den Vermesser, können geringfügige Ungenauigkeiten bis ca. 5 cm auftreten. Die interpolierten Höhenpunkte stehen in Klammern.
 Hinweis: Das MCS-Farbsystem wird über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abteilung 4.1, Bauverwaltung in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern oder Hausgruppen**: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses oder der Reihenhäuser einer Hausgruppe sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (+/-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 Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.
- Gestaltungs- und Befplanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**
 2.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trochermauer zulässig. Die Heckenaufpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Gartenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drangsalreißer, Stachelzäunen oder Holz möglich. Die Außenkanten der Trochermauern 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 Oberkante der Straßeneinfriedung, bei Straßenaufbau Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straßeneinfriedung. (Zur Definition für Vorgärten siehe Punkt E.3. Diese Vorschrift gilt für WR Wohngebiete.)
 Vorschläge für Schnittdecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.
- 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. Zweifelsfragen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungsbehörden i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.
 Definition Vorgarten: Nicht überbaubar bzw. nicht überbaubar Grundstücksfläche zwischen Gebäudeaufbauten und Verkehrsfläche halb öffentlicher Übergangsbereich entlang straßenenseitiger Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verengerte Straßen bis zur Grundstücks-/Nachbarene (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

- Erläuterung Bezugspunkt je Baugrundstück**
 In der Folge werden die textlichen Festsetzungen gemäß D.2.2 skizzenhaft erläutert:
 Höchster eingemessener Punkt in Meter über MNH auf der in der Plankarte dargestellten Straßenachse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante fertige Fahrbahn) in Verlängerung der seitlichen Grundstücksgrenze (Punkt X).
 Hausgruppen innerhalb einer einzelnen überbaubaren Fläche gelten als ein Gebäude bzw. insofern als ein Grundstück (Punkt Y).
 Die rechteckigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 (Ürsprungsplan) außerhalb des Geltungsbereichs der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Planungsänderung. Sie gelten weiterhin fort.

STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 21 - 13. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

„Hartmanns Kamp / Gartnischer Weg / Beckers Garten / Schloerstraße / Bahnlinie“



Gemarkung Halle, Flur 8 tlv. und 16 tlv. Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000
 0 50 100 m
 Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 123 cm x 87 cm
 Standortplanung und Kommunalberatung
 Tischmann Schroten Stadtplaner/Architekten PartGmbB
 Berliner Straße 38, 33778 Rheda-Wiedenbrunn
 Telefon 05242/5509-0 Fax 05242/5509-29
 September 2018
 Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: Lo / Ti