

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);

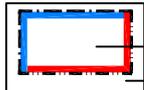
Landesbauordnung (BauO NRW 2016) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV.NRW.S.1005);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und 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

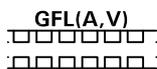
	<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 <i>(Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)</i>
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2 <i>(Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)</i>
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z.B. maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.3
	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,8
I	Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
II	- 1 Vollgeschoss als Höchstzahl
II	- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
II	- 2 Vollgeschosse zwingend

<p>FHmax. 15,0 m</p> <p>THmax. 8,5 m</p>	<p>Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe in Meter, z.B. 15,0 m - Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, z.B. 8,5 m
	<p><u>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u></p> <p>Bauweise (§ 22 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig - Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
	<p>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch <i>Baulinien</i> oder <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.
	<p>Randzone entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.1</p>
	<p>Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach
	<p><u>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</u></p> <p>Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>
	<p>Straßenverkehrsfläche, öffentlich</p>
	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fuß- und Radweg, öffentlich
	<ul style="list-style-type: none"> - Straßenverkehrsfläche, privat



5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenanlage, Gartenland, Streuobstwiese



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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.) und Notfahrzeuge, siehe textliche Festsetzung D.4.1



Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.), siehe textliche Festsetzung D.4.2

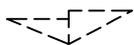
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zur Anpflanzung und Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB - gilt auch für die in das Grundstück hineinragende Kronentraufe der standortheimischen Bäume auf einem angrenzenden Flurstück), siehe textliche Festsetzung D.5.1:



- Baumstandorte/Einzelbäume

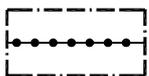
8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten



Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben innerhalb einer überbaubaren Fläche



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

~3~

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1:

SD 38° - 45°

- Satteldach (SD), mit z.B. 45° – 55° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)

WD 38° - 45°

- Walmdach (WD), mit z.B. 35° – 48° Dachneigung

FD

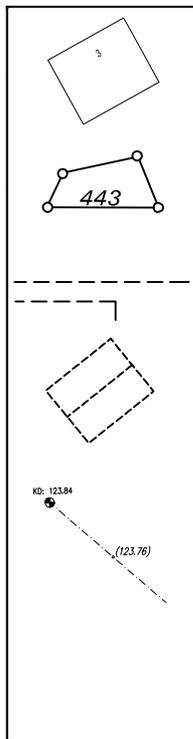
- Flachdach (FD), mit einer Neigung bis 3°

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



Trinkwasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets der Stadt Halle (Westf.) Tatenhausen, die Schutzgebietsverordnung 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 NHN 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

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 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, 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 WR4 und WA5 sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Reiheneinheiten 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 geneigtem 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) Eingeschossige Erweiterungsbereiche in Teilfläche WR1 und WR2: In den mit Nr. 2 gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist ein Staffelgeschoss unzulässig.

2.2 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück: Höchster eingemessener Punkt in Meter über NHN auf der in der Plankarte dargestellten Straßenachse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante fertige Fahrbahn) in Verlängerung der seitlichen Grundstückseckpunkte/-grenzen (siehe Hinweis F.1., **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 Straßenachse 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

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 Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

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 unzulässig. 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 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 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 (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 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.

5. 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. 25b 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 stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der in der Plankarte festgesetzte eingemessene Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m Schutzabstand (siehe DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar in der Verwaltung, FB 4 Bauen, Planen, Umwelt). Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Wird im Zuge von 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**

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. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind allgemein 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 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 Ortgang (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walm- und Mansarddächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (*Bestimmung des Ortgangs: 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 **Dacheindeckung 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 Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen: Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Fassadengestaltung: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Teilflächen WR1, WR2, WR4, WR5, WA2, WA3 (exklusive Flurstücke 642, 643, 1009, 1541, 2647, 2738 und 2739), WA4 und WA6 sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:

Putz: Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil 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.

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern oder Hausgruppen: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses oder die Reihenhäuser einer Hausgruppe sind in den gestalterischen Grundaussagen 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 **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 Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

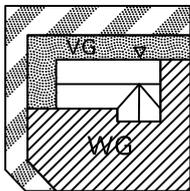
2.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzäunen 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 Straßenfläche. (Zur Definition für *Vorgärten* siehe Punkt E.3. Diese Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten*.)

Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, 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. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

Definition Vorgarten: Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = halb-öffentlicher 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 Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten).



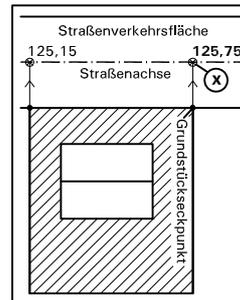
Hier: *Prinzipiskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* WG

F. Sonstige Hinweise

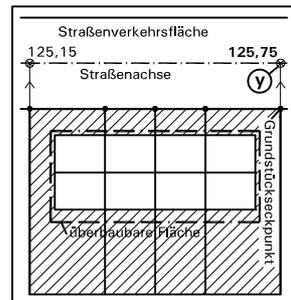
1. Erläuterung Bezugspunkt je Baugrundstück:

In der Folge werden die textlichen Festsetzungen gemäß D.2.2 skizzenhaft erläutert:

Höchster eingemessener Punkt in Meter über NHN auf der in der Plankarte dargestellten Straßenachse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante fertige Fahrbahn) in Verlängerung der seitlichen Grundstückseckpunkte/-grenzen (Punkt X). Siehe folgende beispielhafte Darstellung **Punkt X**:

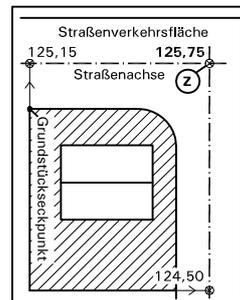


Hausgruppen innerhalb einer einzelnen überbaubaren Fläche gelten als ein Gebäude bzw. insofern als ein Grundstück (Punkt Y). Siehe folgende beispielhafte Darstellung **Punkt Y**:



Ist in der Verlängerung auf der Straßenachse 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 (Punkt Z). Siehe folgende beispielhafte Darstellung **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

2. Altlasten und Kampfmittel:

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen 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 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 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 drei Werktage in unverändertem Zustand 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. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

5. Brandschutz, Löschwassermenge:

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

6. Artenschutz:

Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte 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 Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können.

Beleuchtung privater und öffentlicher Stellplatzanlagen, Straßenraumbelichtungen: 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 Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 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.

7. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, 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 Wasserversorgungsunternehmen, 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!

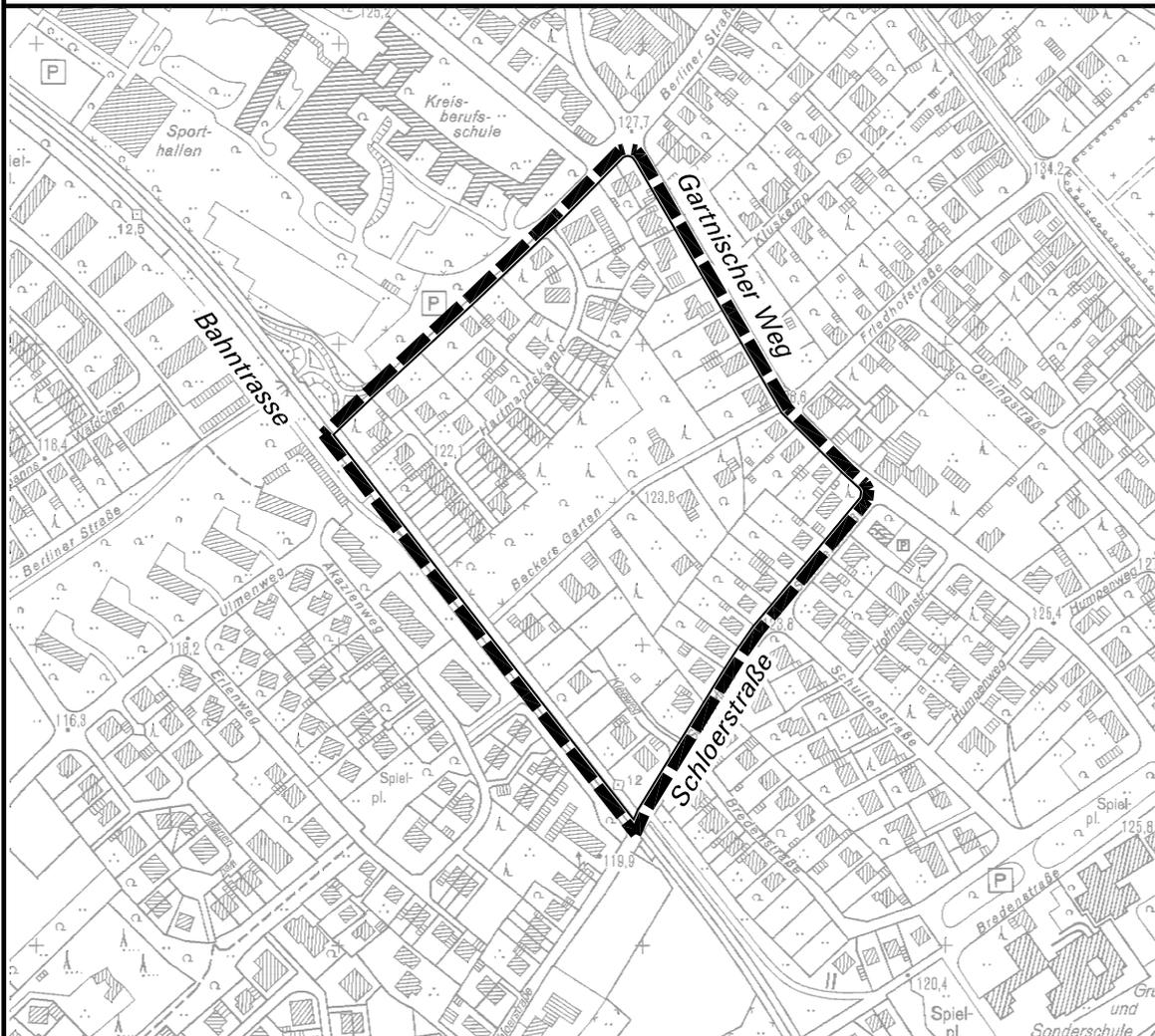
Die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hartmanns Kamp / Gartnischer Weg / Beckers Garten / Schloerstraße / Bahnlinie“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 (Ursprungsplan). Mit Inkrafttreten der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 werden die für diesen Teilbereich bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21** und die damit verknüpften Änderungen **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes und die damit verknüpften Änderungen bewirken, d.h. sofern die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 in diesem Teilbereich unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 (Ursprungsplan) **außerhalb** des Geltungsbereiches der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Planaufstellung. 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 tlw. und 16 tlw.

Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000

Planformat: 123 cm x 87 cm



Planbearbeitung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0 Fax 05242/5509-29

September 2018

Gezeichnet: Pr

Bearbeitet: Lo / Ti