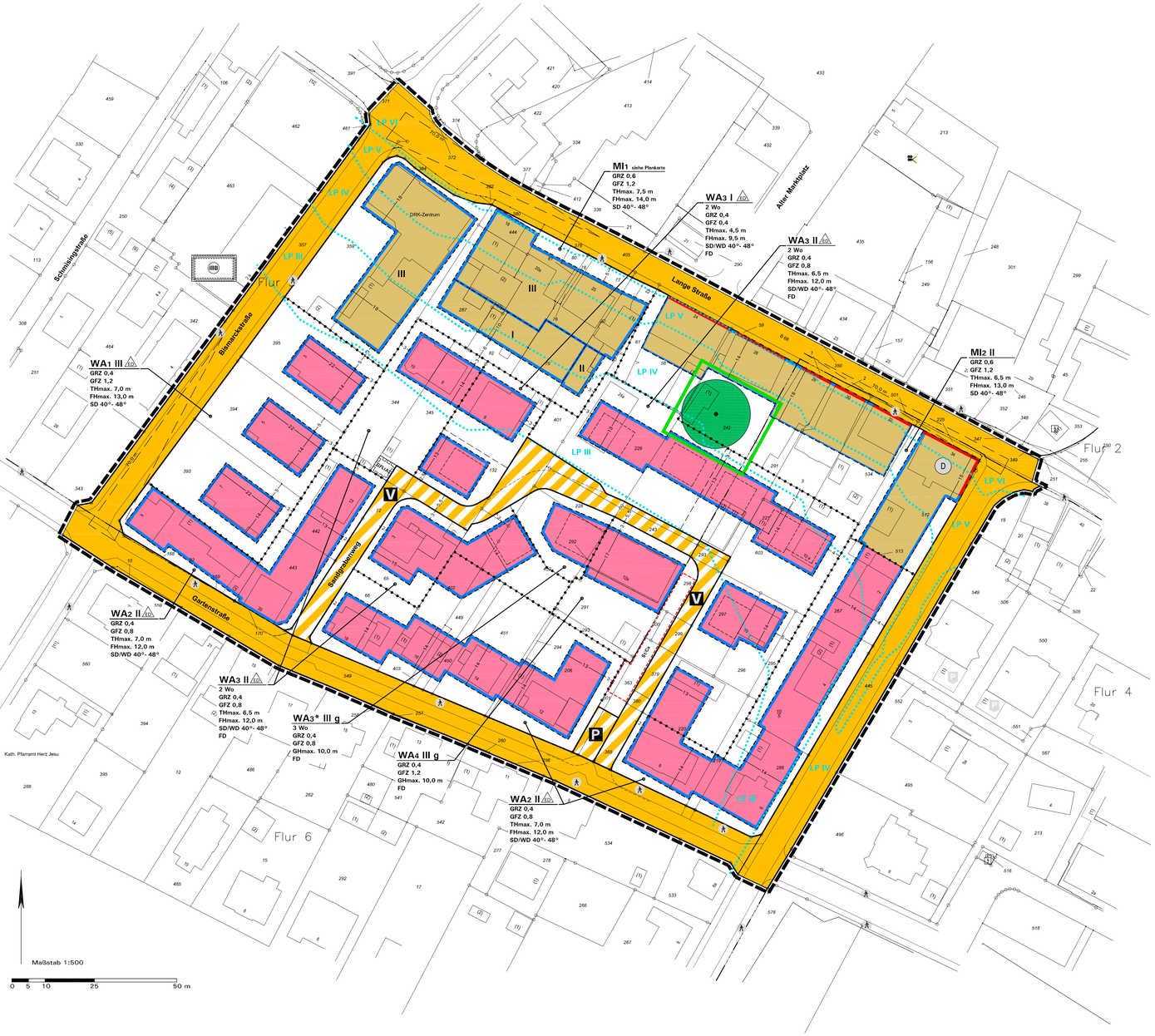
STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 15.1 "Ortskern Halle"
hier: 1. Änderung für den Bereich Lange Straße, Bismarckstraße, Gartenstraße, Graebestraße



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Erneute öffentliche Auslegung gem. § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am *22.05.1985/ 23.10.2012* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *30.08.2013* ortsüblich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den ..... im Auftrag des Rats der Stadt ..... Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 3(1) BauGB am *30.08.2013* wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: *Aushang* Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von *09.09.2013* bis *11.10.2013* Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *24.05.2017* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *06.06.2017* bis *07.07.2017* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *18.05.2017* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *16.02.2019* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB vom *25.02.2019* bis *29.03.2019* erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *21.02.2019* gemäß § 13(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB erneut beteiligt. Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung 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	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Münster, den .... Drees & Hoersch GbR Vermessung, Immobilienbewertung, Bodenmanagement

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 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421);
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);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

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

WA

3 Wo / 2 Wo

MI

GRZ 0,4

GFZ 0,8

II

FHmax. 12,0 m
THmax. 6,5 m
GHmax. 10,0 m

g

SD 40°- 48°

WD 40°- 48°

FD

D

(III)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
(Die Teilbereiche unterscheiden sich in den Nutzungsmaßen sowie den örtlichen Bauvorschriften)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr.6 BauGB), hier: maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude im WA3* und maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude im WA3

Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2
(Die Teilbereiche unterscheiden sich in den Nutzungsmaßen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; z.B. 0,4

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; z.B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; z.B. 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Metern, siehe textliche Festsetzung D.2

a) Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe in Meter, z.B. 12,0 m
b) Maximal zulässige Traufhöhe oder Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
c) WA4 und WA3* mit FD-Festsetzung: maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter, hier 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):

= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
durch *Baulinien* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.1

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V - öffentliche Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich

P - Parkplatzfläche, öffentlich

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

GFL(A)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastende Fläche, siehe textliche Festsetzung D.4.1

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

LP IV
LP V
LP VI

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.5

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St/Ga

WA4, Umgrenzung von Flächen für Garagen/überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen (Stellplatz-/Nebenanlagen an anderer Stelle im WA4 sind hierdurch nicht ausgeschlossen, Zulässigkeit ist im Einzelfall nach BauNVO und BauO zu prüfen)

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

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben in einem Baugebiet

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

MaßangabenMeter, z.B. 3,0 m

Änderung nach der erneuten Offenlage

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB - gilt auch für die in das Grundstück hineinragende Kronentraufe des standortheimischen Baums auf einem angrenzenden Flurstück):

- Baumstandort/Einzelbaum, der Kronenbereich ist fachgerecht zu erhalten, die Vitalität des Baums darf nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberfläche unter der Kronentraufe darf hier nicht zusätzlich versiegelt werden und ist von zusätzlichen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Ggf. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gebotene Baumpflegemaßnahmen oder -fällungen bleiben hiervon unberührt.

Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, einsehbar in der Stadtverwaltung, FB 3 Planen, Bauen, Umwelt

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe Text E.1

SD 40°- 48° - Satteldach (SD), mit z.B. 40° - 48° Dachneigung

WD 40°- 48° - Walmdach (WD), mit z.B. 40° - 48° Dachneigung

FD - Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung

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

D - Vorhandene Baudenkmale

(IIIB) - Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Halle, die Neufassung der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2016 ist zu beachten.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

38 - Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

643 - Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Gebäudekörper und Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Vorhandene Baumstandorte (unverbindlich)

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

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

1.1 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).

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO:
Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind auch die Vergnügungsstätten nach § 6(3) BauNVO unzulässig.
Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO ebenfalls unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):
Die maximal zulässigen Trauf-/Wandhöhen und First-/Gebäudehöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die WA- und MI-Teilflächen:

2.1.1 Maximal zulässige Traufhöhe oder Wandhöhe (TH):
- Bei **Gebäuden mit einem geneigten Dach** gilt die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut als Traufhöhe.
- Bei **Gebäuden mit einem Flachdach** gilt der oberste Abschluss der Außenfläche der aufgehenden Außenwand einschließlich Oberkante Attika oder eines ggf. vorhandenen Brüstungsmauerwerks als Trauf- bzw. Wandhöhe (siehe TH in der Prinzipskizze).

2.1.2 Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe (FH oder GH):
- Bei **Gebäuden mit einem geneigten Dach** (Sattel- und Walmdach) gilt die Oberkante First als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe).
  Bei **Gebäuden mit einem Flachdach** gilt der oberste Abschluss der Außenwand bzw. des Dachaufbaus über einem obersten Geschoss als maximal zulässige Gebäudehöhe (= Oberkante Attika, siehe GH in der Prinzipskizze).
  Für **Gebäude im WA3 mit einem Flachdach** gilt die gemäß Eintrag in der Plankarte jeweils festgesetzte maximale Trauf- bzw. Wandhöhe von 4,5 m bzw. 6,5 m als maximal zulässige Gebäudehöhe (= Oberkante Attika, siehe GH in der Prinzipskizze).
  Als Ausnahme kann im WA3 in den Teilflächen mit zulässiger Trauf-/Wandhöhe von 6,5 m ggf. ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und mit einem zusätzlichen obersten Geschoss (kein zusätzliches Vollgeschoss), das gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückgesetzt ist, zugelassen werden (= sog. „Staffelgeschoss"). Die Trauf-/Wandhöhe darf hierbei einschl. Oberkante Brüstungsmauerwerk maximal 7,0 m betragen, die Gebäudehöhe maximal 10 m.

Prinzipskizze, Beispiele Flachdach mit 2 Vollgeschossen und Ausnahme mit ggf. zusätzlichem Geschoss:

2.1.3 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück:
Mittlere Höhe (= Mittelwert) der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (je nach Straßenausbau: Oberkante fertige Fahrbahn oder Oberkante Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.1.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:
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). Bei energetischen Sanierungen im Bestand kann als weitere Ausnahme auch bei einer Neueindeckung und Neudämmung des Dachs eine Überschreitung der bisherigen Traufund Firsthöhe des Altbaus um bis zu 30 cm zugelassen werden.
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 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in den Teilflächen des WA:
Diese müssen allgemein auf den *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
Abweichende Regelung im WA4: In dem durch Planzeichen im WA4 festgesetzten Bereich für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) entlang der Planstraße gelten diese Vorgaben nicht. Hier ist vor senkrecht zur Verkehrsfläche erstellten Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) lediglich ein Abstand von 1 Meter einzuhalten.

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 zugunsten der Anlieger:
Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

4.2 Ausnahmeregelung:
Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der Wohngebäude in rückwärtiger Lage zu den umgebenden Erschließungsstraßen gilt: Eine räumliche Verlagerung in Nord-Süd-Richtung um bis zu 2,0 m bzw. eine Verlängerung um bis zu 3,0 m ist ausnahmsweise zulässig, sofern die zeichnerisch festgesetzte Mindestbreite von 4,0 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Halle (Westf.) wird empfohlen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Passiver Schallschutz

Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:

a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** sind zum **Schutz vor Verkehrslärm** bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R´w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abteilung 4.1, Bauverwaltung) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R´w.res der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 – 75 dB (A)	45 dB	40 dB
VI / 76 – 80 dB (A)	50 dB	45 dB

b) Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

c) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 15, 1. Änderung „Ortskern Halle " der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 29.04.2013.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(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 40° 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 Walmdächern) 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 1,0 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheindeckung für geneigte Dächer 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.
Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Stadt).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen: Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

2. Werbeanlagen (§ 89(1) Nr. 1, 2 BauO NRW)

Für die Werbeanlagen in den Teilflächen des Mischgebiets werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

2.1 Anbringungsort an den Gebäuden:
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Seitlich ist ein Abstand bis zur ersten Fassadenöffnung des Gebäudes einzuhalten.

2.2 Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:
Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlagen beträgt 0,45 m.

2.3 Ausleger (Kragtransparente und Kragschilder):
Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche ausragen und in ihrer Größe 1,0 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche muss eingehalten sein.

2.4 Freistehende Werbeanlagen:
Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die maximale Höhe beträgt 2 m über der Straße (Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand).

2.5 Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:
Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.

2.6 Unzulässige Werbeanlagen:
Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.

Hinweis auf § 10 Bauordnung NRW:
Hiernach sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Halle (Westf.) empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:
Im Plangebiet sind keine Altlasten 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 Kampfmittel bzw. Bomberbindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln (verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen) 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 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.

ergänzender Hinweis nach der erneuten Offenlage

4. Brandschutz, Löschwassermenge:
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine entsprechende Mindest-Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Weitere Hinweise sind dem **Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung"** zu entnehmen, auf dieses Merkblatt wird ausdrücklich verwiesen.
Aufgrund der zulässigen Bauhöhen sind v.a. bei Mehrfamilienhäusern Brüstungen notwendiger Fenster als 2. Rettungsweg mit mehr als 8 m über Geländehöhe nicht ausgeschlossen. Hier können Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für die Drehleiter der Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

5. Wasserversorgung:
Sollten trotz der öffentlichen Versorgung künftig private Brunnen zur Versorgung mit Trinkwasser im Plangebiet errichtet werden, sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang) und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit anzuzeigen.

6. Ökologische Belange:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen 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 private 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.

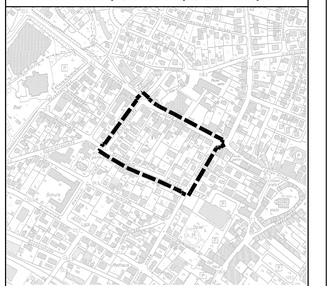
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Ortskern Halle" überplant den Ursprungsplan in dem vorliegenden Geltungsbereich vollständig. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Planänderung überlagert.
Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h., bei ggf. Unwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

Grün = Änderung und ergänzender Hinweis nach der erneuten Offenlage

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 15.1 „ORTSKERN HALLE"

hier: 1. Änderung für den Bereich Lange Straße, Bismarckstraße, Gartenstraße, Graebestraße



Gemarkung Halle, Flur 3,4,6 — **Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000**

0 — 25 — 50 m

Maßstab Plankarte: 1:500 — Planformat: 128 cm x 90 cm — Nord

Planbearbeitung:	Mai 2019
Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0 Fax 05242/5509-29	Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Tl / Kr