STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 61 - 1. ÄNDERUNG „Hörster Straße / Neue Dorfstraße“

(1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Hörste“)

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) 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 *17.05.2017* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *18.02.2018* ortsüblich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den .... im Auftrag des Rats der Stadt .... Bürgermeisterin .... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *18.02.2018* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB vom *29.10.2018* bis *07.12.2018* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *25.10.2018* gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am *13.02.2019* 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 *16.02.2019* 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 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: .... (bzgl. Bebauung) .... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Steinhagen, den .... Vermessungsbüro Meyer

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Hinweis: Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 im Bereich der nordöstlichen Flurstücke (siehe Geltungsbereich der vorliegenden Planung) beinhaltet folgende Änderungen:

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie
- der zulässigen Dachneigung.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 61 bleiben unberührt. Die in der Plankarte im Umfeld der 1. Änderung in grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 sind nachrichtlich zur Information dargestellt, hierzu wird auf den Bebauungsplan Nr. 61 verwiesen.

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)

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

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

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
(Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)

2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

- Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

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

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,5

GRZ 1,0 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 1,0

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 2 Vollgeschosse

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

FHmax. 11,0 m — a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 11,0 m

THmax. 6,0 m — b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 6,0 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

o — Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3

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

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

- Fläche außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

7. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

- Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

- Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)

- Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Festsetzungen teilweise außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

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.4.3:

- Baumstandorte/Einzelbäume

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

- Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

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

LP III / LP IV / LP V — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.6

13. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Festsetzungen teilweise außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

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

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

3 — Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

- Festsetzungen teilweise außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

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

SD 35°- 48° — Satteldach (SD), hier 35° - 48° Dachneigung, ohne Sonderform Krüppelwalmdach

15. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

- Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

Der Bebauungsplan Nr. 61 – 1. Änderung „Hörster Straße / Neue Dorfstraße“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ortskern Hörste“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 – 1. Änderung werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61** (Ursprungsplan) **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplan Nr. 61 – 1. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 – 1. Änderung „Hörster Straße / Neue Dorfstraße“ ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit vollständig die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Plangebiet.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- teilweise außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

610 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

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

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

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO: Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sowie gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

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

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

2.1.1 Maximal zulässige Firsthöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt die Oberkante First (Sattel- und Krüppelwalmdach).

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

2.1.3 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je 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 erschließenden 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.

2.1.4 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 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 Flächen im südlichen Dorfkernzufahrtsbereich und im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.3.1; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig. (*außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61)*

b) **Garagen** und **überdachte Stellplätze (Carports)** müssen allgemein auf den *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher und privater 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.

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. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
- außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

4.2 Pflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB:
- außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

4.3 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. 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 (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar in der Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abteilung 4.1, Bauverwaltung). Wird im Zuge von baulichen Veränderungen in den Gehölzbestand eingegriffen, muss dieser Verlust im direkten Umfeld vollumfänglich kompensiert werden.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
- außerhalb des Änderungsbereichs, siehe Bebauungsplan Nr. 61 -

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

6.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:

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 (Tabelle 8, 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

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. 61 „Ortskern Hörste“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 05.02.2016

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:

a) Die im Plangebiet zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte.

b) 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 sowie auf die Fassadengliederung abzustimmen. 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** und **Zwerchgiebel** 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) ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten *(Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen).* **Dacheinschnitte (Loggien)** sind nicht zulässig.

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 zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung 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 ausnahmsweise zulässig.

1.3 Fassadengestaltung:
Für Außenwandflächen sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:
Ziegelmauerwerk: rote bis rotbunte Farbtönungen.
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 und Hausgruppen: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses und die Hausgruppeneinheiten 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 Fenster, Türen und Tore:

a) **Fenster** sind in Holzbauweise als stehende Formate auszuführen. Fenstergrößen über 1,5 m² sind zu gliedern. Nicht zulässig sind Glasbausteine und Ornamentglas. Bei Schaufenstern ist eine vertikale Gliederung ab 2,0 m² erforderlich.

b) **Türen** sind in Holzbauweise als gegliederte Rahmentüren (Füllungstüren) mit maximal 30% Glasfeldanteil (kein Ornamentglas) oder als aufgedoppelte Haustüren herzustellen.

c) **Tore** sind ausschließlich mit vertikaler oder diagonaler Holzverschalung herzustellen.

*Hinweis: **Die Farbgebung** von Fenstern, Türen und Toren ist auf die Gesamtgestaltung des Baukörpers abzustimmen. Hierbei ist weißen (hellen), grauen oder grünen Farbtönen der Vorzug zu geben.*

1.6 Maximal zulässige Sockelhöhe: Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (= Oberkante Fertigfußboden) darf maximal 0,6 m über dem unteren Bezugspunkt je Baugrundstück liegen.

1.7 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.1.6 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1, 2 BauO NRW)

2.1 Anbringungsort an den Gebäuden:
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Ausnahmen können für Ausleger zugelassen werden, sofern das Lichtraumprofil von 2,5 m über Straße/Gehweg nicht eingehalten werden kann und in den oberen Geschossen nicht gewohnt wird.

Seitlich ist ein Abstand bis zur ersten Maueröffnung des jeweiligen Fassadenabschnitts (z.B. Fenster, Tür) des Gebäudes einzuhalten. Bei Auslegern kann dieses Maß um die Hälfte unterschritten werden. Bei Fachwerkgebäuden kann ausnahmsweise statt auf die erste Maueröffnung der Fassade auf den ersten seitlichen Pfosten bzw. Stütze abgestellt werden.

2.2 Höhe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:
Werbeanlagen bei Einzelbuchstaben und Symbolen sind bis zu einer Länge von maximal zwei Drittel der Fassadenläge zulässig, bei sonstigen Werbeanlagen beträgt die maximale Länge 50 % der jeweiligen Fassadenlänge. Einzelanlagen sind zusammen zu rechnen. Die maximale Höhe der Werbeanlage beträgt 0,45 m.

Die Tiefe von Flachtransparenten und sonstigen parallel auf die Fassade angebrachten Werbeanlagen beträgt maximal 0,25 m vor der Wand.

Bei Beschriftungen, Symbolen etc. beziehen sich die Maße auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck.

2.3 Ausleger (Kragtransparente und Kragschilder):
Je Stätte der Leistung ist maximal ein Ausleger (=senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlage) zulässig.

Ausleger dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 1,0 m² nicht überschreiten. Ausleger sind als Flachwerbung mit einer Tiefe von maximal 0,20 m anzubringen.

Ausleger dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche (je nach Straßenausbau: Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand), muss eingehalten sein.

2.4 Freistehende Werbeanlagen:
Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Stätte der Leistung ist eine freistehende Werbeanlage wie bspw. Fahne, Standtransparent, Hinweistafel oder Pylon zulässig. Pro Gebäude mit einer Fassaden- bzw. Frontbreite bis zu 15,0 m sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Bei größeren Gebäuden ist je weitere angefangene 10,0 m Frontbreite eine zusätzliche freistehende Werbeanlage zulässig.

Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen 2,0 m über der Straße (je nach Straßenausbau: Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand), die maximale Breite 1,2 m. Die maximale Größe beträgt insgesamt 2,0 qm.

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. Lichtwerbeanlagen als Flachtransparente sind bis zu einer Tiefe von 0,25 m zulässig. Darüber hinaus ist das Anstrahlen bzw. Hinterstrahlen von Werbeanlagen mit weißem bis hellgelben Licht (z.B. durch Einzelstrahler) zulässig. Die Beleuchtung muss blendungsfrei sein.

2.6 Werbeanlagen auf Schaufenster, Fenstern etc.:
Werbung, die flächig hinter oder auf Schaufenstern, Fenstern und (Glas-)Türen durch Bekleben, Übermalen etc. aufgebracht wird, ist ausschließlich im Erdgeschoss und bis maximal 25 % der jeweiligen Glasfläche statthaft. Die Flächen von Plakatanschlägen, wie z.B. Hinweise auf Sonderangebote, sind auf diese Gesamtfläche mit anzurechnen.

Hinweis: Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Maßstab, Anbringungsort, Werkstoff und Farbe den dörflichen Charakter Hörstes nicht beeinträchtigen. Häufungen gleicher oder miteinander unvereinbarer Anlagen sind unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

3. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

3.1 Einfriedungen: Einfriedungen sind im **Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen** nur als standortgerechte, heimische Laubhecken (Vorschläge für geeignete Arten: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum, Feuerdorn, etc.), als Naturstein- oder Ziegelmauern (insbesondere als Trockenmauern) oder als senkrecht strukturierte Holzzäune (Lattenzaun) in den Farben natur oder grün zulässig. Grundsätzlich unzulässig sind Jägerzäune, „Bonanza“-Zäune, Maschendrahtzäune und Kunststoffabzäunungen jeglicher Art. 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 Mauern und Holzzäune müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Die maximale Höhe der Einfriedungen der Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (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.4. Diese Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten*.)

3.2 Vorgärten:

a) Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegungen, zulässiger Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.

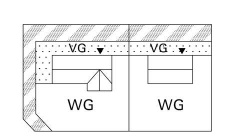
b) Im Vorgartenbereich darf eine **Zufahrt** von maximal 6 m Breite angelegt werden; bei Eckgrundstücken alternativ eine Zufahrt je Straßenseite von maximal 5 m Breite.

3.3 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet: Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene heimische Laubbäume oder an gemäß § 9(1)25 BauGB anzupflanzende Bäume an, können diese angerechnet werden.

3.4 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten sind zulässig.

4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde 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 = halböffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. 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: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* WG

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:
Es besteht bisher kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. 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.

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.

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. 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 (vgl. auch nachfolgende Artenliste) oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen über die Vorgaben gemäß D. 4.2 c) werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

Acer campestre	*(Feldahorn)*	Cornus mas	*(Kornelkirsche)*
Carpinus betulus	*(Hainbuche)*	Corylus avellana	*(Haselnuß*
Prunus padus	*(Traubenkirsche)*	Prunus spinosa	*(Schlehe)*
Prunus avium	*(Vogelkirsche)*	Rosa canina	*(Hundsrose)*
Sorbus aucuparia	*(Eberesche)*	Salix caprea	*(Salweide)*
Juglans regia	*(Walnuß)*	Sambucus nigra	*(Schw. Holunder)*
Hochstamm-Obstbäumen usw.		Syringa vulgaris	*(Flieder) usw.*

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!

Über die im Rahmen der Bauleitplanung zu behandelnden Sachverhalte hinaus bestehen umfangreiche Möglichkeiten zur Berücksichtigung dorfökologischer Aspekte im Siedlungsbereich. Verwiesen wird nachdrücklich auf vielfältige Informationsschriften, Literatur etc. zu diesem Thema und - auf Hörste bezogen - auf das Dorfentwicklungskonzept, Kapitel 4.4, in dem weitere Maßnahmen, Hinweise etc. gegeben sind. Empfohlen wird nachdrücklich eine Berücksichtigung und Umsetzung dieser Maßnahmen. Besonders hervorgehoben werden soll an dieser Stelle, dass bei Um- und Neubauten möglichst „Eulenlöcher“ erhalten oder eingerichtet werden und bei Neueindeckungen von Dächern Fledermausziegel eingebaut werden sollen.

4. Retentionsraum, Niederschlagswasser:
Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB: Für den Bereich des Plangebietes ist im Zuge des Dorfstraßenausbaus ein Regenwasserkanal mit Anschluss an den Ruthebach eingebaut worden. Durch die Anlage eines Dorfteiches wird zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Darüber hinaus kann aufgrund hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodentyps und Grundwasserständen zwischen 13 und 20 dm unter Flur eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers - sofern nicht als Brauchwasser genutzt - auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen.

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. Artenschutz:
Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz RW 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 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. Scheunen oder Spalten in verbliebenden Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können.

Beleuchtung privater und öffentlicher Stellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen: 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.

6. Gewässerschutz:
Der Kreis Gütersloh, Abteilung Tiefbau – Kultur und Wasserbau weist darauf hin, dass hinsichtlich der Bebauungsgrenzen gemäß § 90a(3) Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) entlang des Ruthebachs ein Geländestreifen von fünf Meter gemessen ab der Böschungsoberkannte des Bachs von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Ausgenommen davon sind bestehende bauliche Anlagen (u.a. Ruthebachstraße; Zufahrten sowie Vorplatzbereiche bei den beiden bestehenden Wohnbauten südlich des bereits offenen Ruthebachs im Bereich der Ruthebachstraße). Eine frühzeitige Abstimmung bei Bauvorhaben auf den Grundstücken mit der Stadt Halle (Westf.) und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh wird empfohlen.

7. Grundwasserspiegel:
Der erwartete Grundwasserspiegel im Änderungsbereich liegt südlich bei 4-8 dm und nördlich bei 13-20 dm unter der Geländeoberfläche. Es wird empfohlen, vor Beginn geplanter Baumaßnahmen den Baugrund aus ingenieurgeologischer Sicht objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Ggf. sind Bauvorschriften nach DIN und Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zu beachten.

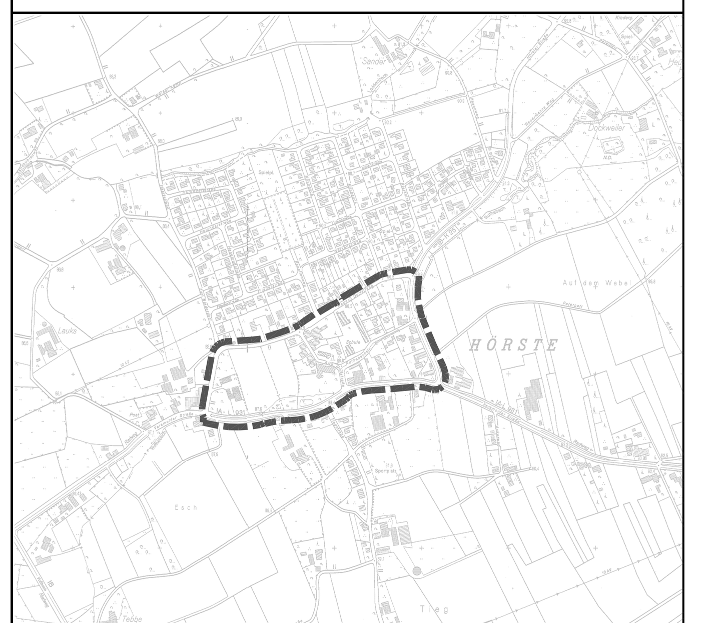
8. Brandschutz, Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr
Auf Grundlage der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, sind bei Stichwegen von mehr als 50 m geeignete Wendemöglichkeiten auch für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zu berücksichtigen. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wird auf die Beachtung der Ziffern 3 und 4 des Merkblatts „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh hingewiesen.

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 61 – 1. ÄNDERUNG

„Hörster Straße / Neue Dorfstraße“

(1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 „Ortskern Hörste“)



Gemarkung Halle, Flur 4 — **Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000**

0 — 25 — 50 m

Maßstab Plankarte: 1:500 — Planformat: 118 cm x 88 cm — Nord

Planbearbeitung:	Februar 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: Lo, Ti