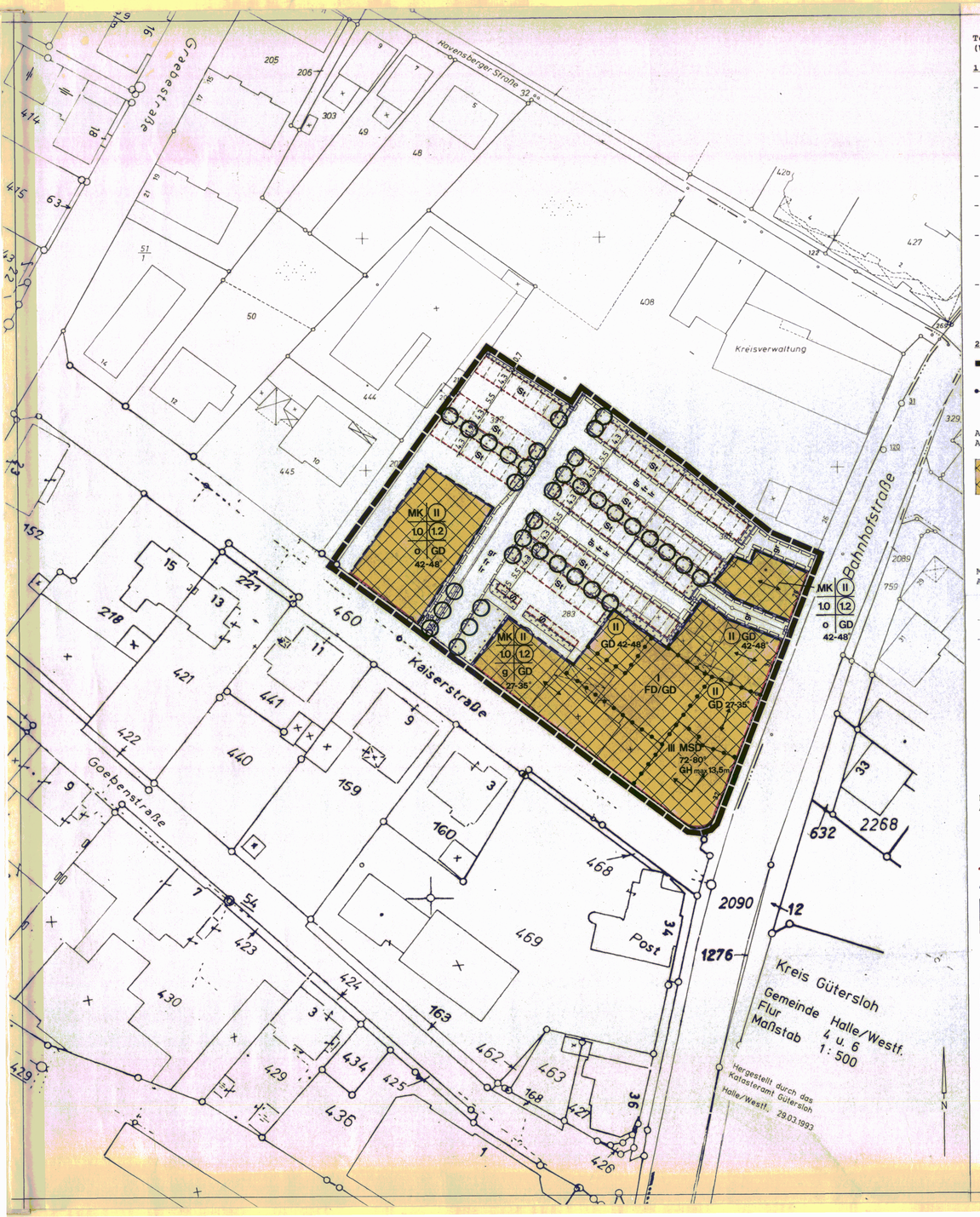

Text zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Halle (Westf.) für das Gebiet Ecke Kaiserstraße/Bahnhofstraße

1. Rechtsgrundlagen

- Bebauungsplan Nr. 16, der aufgrund Ratsbeschluß am 13.07.1967 aufgestellt und am 18.12.1972 rechtskräftig wurde.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag (E Vertr) vom 31.08.1990 (BGBl II S. 889, 1122) §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 und 12 BauGB.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 91 S. 58).
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124).
- Der § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1991 (GV NW S. 214).

2. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse und unterschiedlicher Dachform innerhalb des Baugebietes

Art der baulichen Nutzung gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 1 bis 9 BauNVO

MK — Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
Nach § 1 (5) bzw. 1 (6) 1 sind Tankstellen gem. § 7 (2) 5 bzw. 7 (3) 1 BauNVO nicht zulässig.
Sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO sind oberhalb des Ergeschosses zulässig.
Nach § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen "Discothek" und "Betriebe mit Sexdarbietungen" unzulässig. Oberhalb des 1. Obergeschosses sind gem. § 7 (4) 1 BauNVO ausschließlich Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO

Es gilt der Eintrag im Bebauungsplan.

MK	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
1.0	1.2	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
o	GD	Bauweise	Dachform
42-48°		Dachneigung	

Zahl der zulässigen Vollgeschosse:
I — ein Vollgeschoß als Höchstgrenze
(II) — zwei Vollgeschosse zwingend
1.0 — Grundflächenzahl
(1.2) — Geschoßflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Firstrichtung für Hauptbaukörper

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan gekennzeichneten Bereiche sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze mit Ausnahme von Nadelgehölzen) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

anzupflanzender Laubbaum
Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen jeweils ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

St — Flächen für Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

gr — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
fr — Fahrrecht zugunsten der Stellplatzbenutzer
lr — Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Versorgungsbetriebe und der Stadt Halle

3. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauONW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Fassaden:

Materialien und Farbgebung:

Bei Neubauten, An- und Umbauten sind für die Gestaltung der Außenwände ausschließlich folgende Materialien und Farbgebungen zugelassen:

Zementputz:	weiße oder helle Gelb- oder Ockertönungen sowie Erdfarben
Ziegelmauerwerk:	rot-braune Farbtönungen
Kalksandsteinmauerwerk:	weiß

Für untergeordnete Baukörperteile sind darüberhinaus zulässig:

Sichtbeton:	naturfarben oder weiß gestrichen
Schiefer:	naturfarben
Holz:	naturfarben, weiß, dunkelgrün, schwarz gestrichen

Fassadenbegrünung:

Geschlossene und in mindestens 5 m breiten Teilbereichen geschlossene Fassaden sind mit Kletterpflanzen in artgerechtem Abstand vollständig zu begrünen. Die Pflanzflächen sind artgerecht zu dimensionieren (mindestens 0,8 qm innerhalb geschlossener Oberflächen). Pflanzbehälter sind nicht zulässig. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten.
Geeignete Arten sind u.a.:
Trompetenschlinge, Wilder Wein, Kletterrosen, Blauregen, Waldrebe, Immergrüne Heckenkirsche, Efeu.

Dächer:

Dachform: Es gilt der Eintrag im Bebauungsplan.

GD	Geneigtes Dach
GD/FD	Flachdach mit geneigtem Dachabschluß
SD	Satteldach
MSD	Mansarddach
42-48°	Dachneigung von 42° bis 48°
GH max 13,5m	Gebäudehöhe max. 13,5 m, gemessen von OK Gehweg Bahnhofstraße Es gilt der Eintrag im Bebauungsplan.

Geneigte Dächer sind Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer.

Flachdächer mit geneigtem Dachabschluß:
Die Mindesthöhe des geneigten Dachabschlusses beträgt 1,0 m, die Dachneigung mindestens 45° aber höchstens 65°. Eine Ausbildung des geneigten Dachabschlusses als Brüstung für dahinterliegende Dachterrassen o.ä. ist zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte:

Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von höchsten 1/3 der Baukörperlänge. Vom Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Dachneigung:

Es gilt der Eintrag im Bebauungsplan.

Dacheindeckung:

Außer bei Flachdächern sind zur Dacheindeckung nur Dachziegel oder Betondachsteine in roter, rot-brauner und schwarzer Farbe.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen dürfen nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. OG angebracht werden und mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wand bzw. Vordachfläche liegen. Transparente als Flächenwerbung sind nicht zulässig.
Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,45 m, die Länge 3,5 m nicht überschreiten. Bei Schriftzügen beträgt die Höhe der Buchstaben maximal 0,35 m.

Private Verkehrsflächen:

Auf den Baugrundstücken sind die Stellplätze mit einer Tiefe von 4,3 m zuzüglich eines 0,7 breiten Überhangs zum Pflanzbeet einzurichten. Der Überhang ist mit Rasengittersteinen 36/60 oder Granit Großpflaster 16/20 mit breiten Fugen anzulegen, die Stellplätze mit City-Park-Stein im Rustikal-Verbund und Trennlinien aus Granit 16/18.

Sonstige Darstellungen und Hinweise

vorhandenes Gebäude
Flurstücksgrenze

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Halle v. 01.06.1976. Es ist § 3 der bekanntgemachten Verordnung zu beachten (Amtsblatt Regierung Detmold 1976, S. 199 - 204).

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel.: 0521/520 0 250, Telefax: 0521/520 0 239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Für das Plangebiet gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

4. Planaufhebung

Für das Gebiet der Bebauungsplanänderung werden alle bisherigen Festsetzungen in Zeichnung, Schrift, Farbe oder Text durch dieses Planverfahren aufgehoben.

Größe des Plangebietes: 0,54 ha

Gemarkung: Halle (Westf.) — Flur: 6

Die Übereinstimmung des gegenwärtigen Bestandes mit dem Katasternachweis vom 29.03.93 wird bescheinigt.
Gütersloh, den 09.07.1993 Katasteramt
(Unterschrift) (Kat.Ver.)

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Gütersloh, den 09.07.93 Katasteramt
(Unterschrift) (Kat.Ver.)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Halle (Westf.) vom 26.04.93 aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am 10.10.30 ortsüblich bekannt gemacht (WZ).
Halle (Westf.), den 06.07.93
Bürgermeister (Hauptamtsmitglied)

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.05.93 bis 17.06.93 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 07.05.93 ortsüblich bekannt gemacht.
Halle (Westf.), den 06.07.93
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1991 (GV NW S. 214) von der Stadt Halle (Westf.) am 30.06.93 beschlossen worden.
Halle (Westf.), den 06.07.93
Bürgermeister (Hauptamtsmitglied)

Dieser Plan ist gem. § 11 BauGB am 13. JULI 93 angezeigt worden. Siehe Verfügung der Regierungspräsidenten vom 21.05.93 45.21.11-20.2 H.30
Detmold, den 20. SEP. 93
Der Regierungspräsident
im Auftrag

Dieser angezeigte Plan mit Begründung liegt gem. § 12 BauGB ab zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Anzeige, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Halle (Westf.), den
Stadtdirektor

Die Übereinstimmung mit den Offenlegungsexemplar vom 29.04.93 wird bescheinigt.
Halle (Westf.), den 06.07.93
Stadtdirektor

h_16_08

Stadt Halle

Bebauungsplan Nr. 16
6. Änderung für das Gebiet
Ecke Kaiserstraße / Bahnhofstraße
(Pleye / Brinkmann)

3. Ausfertigung

Maßstab 1:500 (0 5 10 15m)
im Original
Datum 29.04.1993

N — Gezeichnet / Geändert / Ergänzt

ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
KOMMUNALBERATUNG
4800 Bielefeld 11 - Sennestadt, Kinzigweg 18
Telefon 05205/3230 u. 6502, Telefax 05205/22679

BERIEF & PARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL