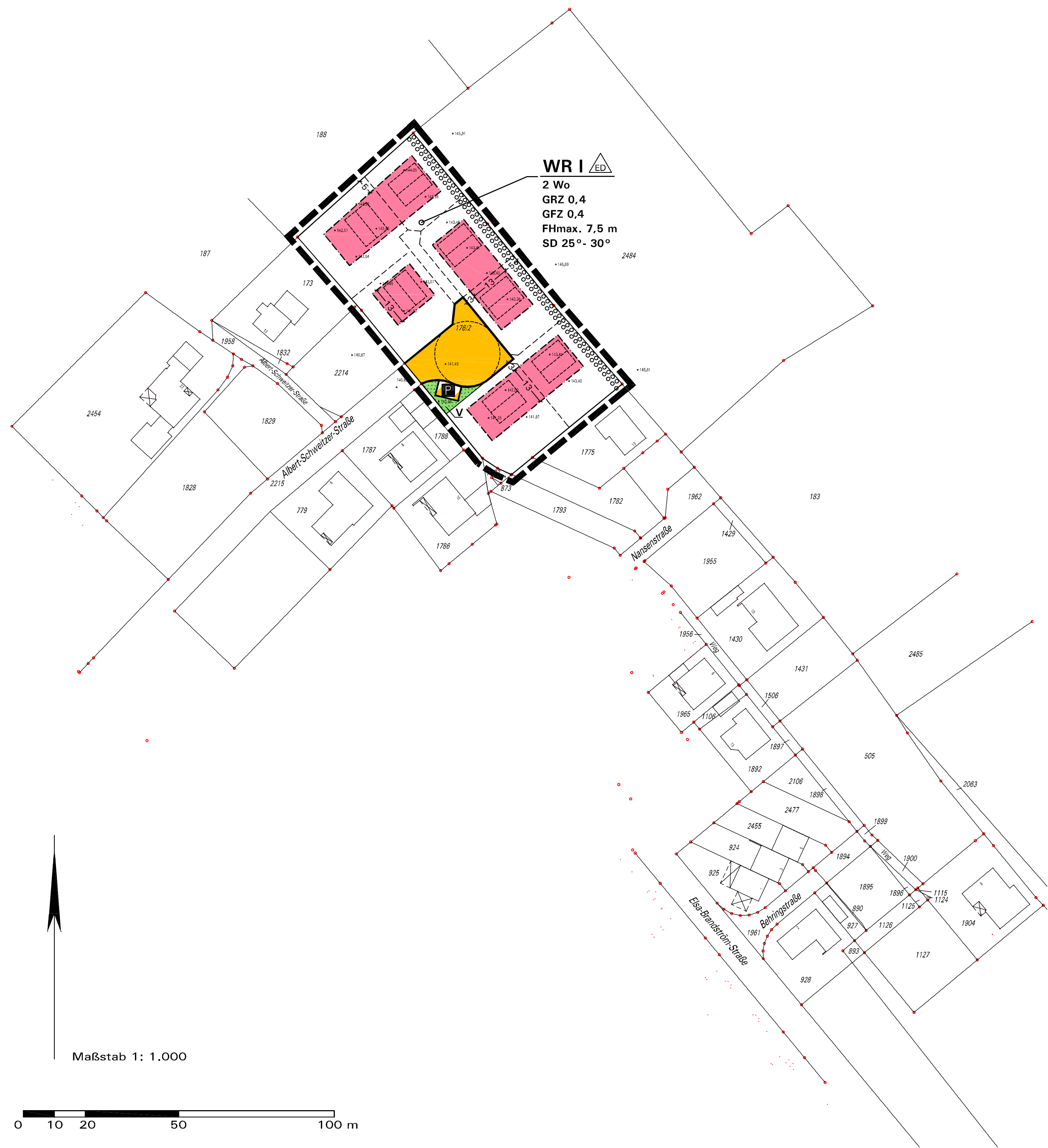


STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 11. ÄNDERUNG
"Albert-Schweitzer-Straße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich auslegen.	Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich auslegen.	Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB vom der Bezirksregierung Detmold vom genehmigt.	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten.
Halle (Westf.), den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	Halle (Westf.), den Bürgermeisterin	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	Az.: Detmold, den Bezirksregierung Detmold, im Auftrag	Halle (Westf.), den Bürgermeisterin

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); Planzeichenverordnung (PlanzV´90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV.NRW. S. 708); Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zz. geltenden Fassung; Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686); Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zz. geltenden Fassung.

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

WR

2 Wo

GRZ 0,4

GFZ 0,4

I

FHmax. 7,5 m

ED

SD 25° - 30°

4

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkflächen

5

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

5.2 Fachgerechte Anpflanzung und Pflege standortheimischer Laubgehölze als geschlossene Heckenstruktur, hier: 2-reihige Heckenpflanzung (Pflanzabstand im Mittel 1-1,5 m in und zwischen den Reihen).

6

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

6.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB), hier: Verkehrsbegleitgrün

6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

6.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

7

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe auch Nr. C.1.1.: Satteldach (SD) mit 25°-30° Dachneigung

1

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

2

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,4

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), jeweils gemessen in Meter über dem definierten unteren Bezugspunkt.
Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2(4) BauO NRW) gemessen im Schnittpunkt der geometrischen Mittellinien der überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstückes (vgl. Prinzipskizze F.8).
Maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First) in Meter

3

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): hier: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen 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, der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

4

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkflächen

5

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

5.2 Fachgerechte Anpflanzung und Pflege standortheimischer Laubgehölze als geschlossene Heckenstruktur, hier: 2-reihige Heckenpflanzung (Pflanzabstand im Mittel 1-1,5 m in und zwischen den Reihen).

6

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

6.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB), hier: Verkehrsbegleitgrün

6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

6.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

7

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe auch Nr. C.1.1.: Satteldach (SD) mit 25°-30° Dachneigung

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

- 1

Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1 und Nr. 5 BauO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper
Satteldach (SD) mit 25°-30° Dachneigung.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

1.2 Drempeelhöhe
Drempel sind nur konstruktiv bedingt zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung
a) Dachaufbauten sind unzulässig.
b) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
c) Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer Tonziegel oder Betondachsteine in dunkel-braunen Farben (gleich oder dunkler RAL 8014 Sepiabraun) oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

1.4 Gestaltung der Außenwände
Flächenhaft Putz und/oder Klinker, Fachwerk oder Fachwerkimitat ist nicht zulässig. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

1.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als standortgerechte Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Straßenoberkante zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
- 2

Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

2.1 Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

2.2 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

2.3 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

723

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorgeschlagene Bebauung

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

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

Das Plangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzbereiches Halle Tatenhauser Wald (VO vom 01.06.1976 / s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204). Die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietenverordnung vom 01.06.1976 sind zu beachten.

F. Sonstige Hinweise

- 1

Altlasten:

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

Kampfmittel

Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelreste 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 Baugebiet 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

Wasserversorgung:

Sollten trotz der öffentlichen Versorgung künftig Anlagen im Plangebiet über private Brunnen mit Trinkwasser zu versorgt werden, sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang) und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit anzuzeigen. Sollen auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung private Brauchwasseranlagen (Regenwassernutzungsanlagen) errichtet werden, so sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Der Einbau einer Brauchwasseranlage 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!

6. Brandschutz, Löschwassermenge:

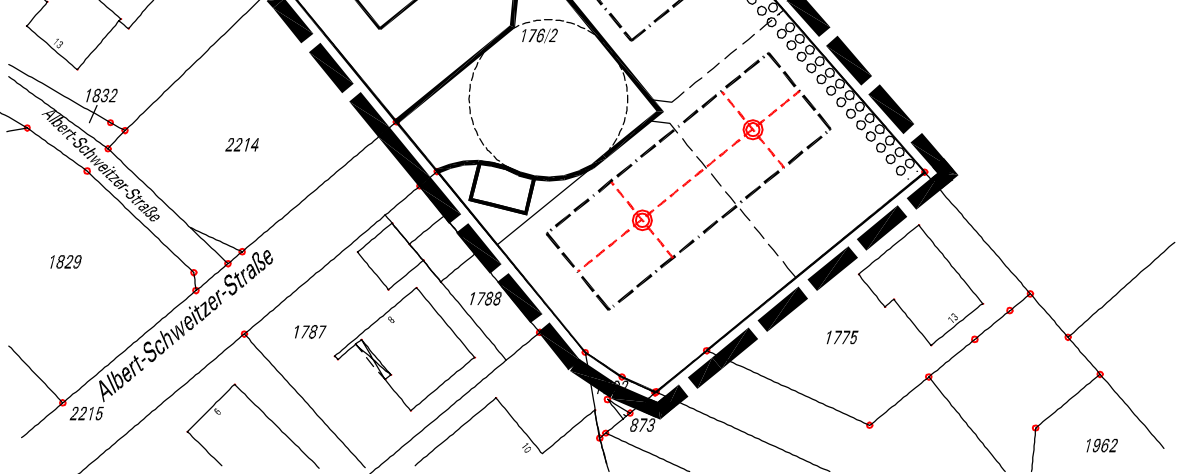
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

7. Ökologische Belange:

- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.).

- Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!

8. Prinzipskizze zur Höhenfestsetzung B.2.4



Definition: Der untere Bezugspunkt für die Höhenmaße ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2(4) BauO NRW) gemessen im Schnittpunkt der geometrischen Mittellinien der überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstückes.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Albert-Schweitzer-Straße“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 20. Mit Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 im Änderungsbereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf“.

Die Festsetzungen dieser 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Behringstraße“ ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit vollständig die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 (einschließlich Änderungen) außerhalb des Geltungsbereiches dieser 11. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 11. ÄNDERUNG
„ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE“

Gemarkung Halle, Flur 16

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 100 cm x 62 cm

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- D. Tischmann und T. Schroten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Entwurf November 2008
Gez.: Pr
Bearb.: YBe / Ti

Stand: 11.12.2008 20:11 Entwurf