STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 12a, 4. ÄNDERUNG
"Thüringer Weg"

Maßstab 1: 1.000

0,0 10 20 50 100 m

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

WA

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.

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

GRZ 0,4

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

GFZ 0,8

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier: 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),
a) Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse
b) zwingend, hier: 2 Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):
Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt, hier: ***Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.***

FH_{max} = ...
Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)

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

o
g

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
a) **Offene Bauweise**

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

3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO: Diese sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen (siehe B. 4.4) unzulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 4, 11, 22 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

V

4.3 Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (gemäß Zeichen 325 / 326 StVO).

G / C

4.4 Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

GST

4.5 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 22 BauGB), hier: Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung zum WA_2

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Privat

5.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: private Gartennutzung

5.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Spielplatz

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

6.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,7 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

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

6.3 Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet

6.4 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

DN 30°- 40°

Dachneigung der Hauptbaukörper, hier: 30°-40° 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 BauO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, Drempelhöhe

a) **Dachform:** allgemein freigestellt

b) **Dachneigungen:** 30°-40°.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

c) **Drempel:**
- eingeschossige Gebäude: die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 70 cm gemessen von OK Erdgeschoss-Fertigdecke bis OK Sparren, gemessen an der Außenwand des Gebäudes
- zweigeschossige Gebäude: Drempel sind unzulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung

a) **Dachaufbauten** sind im WA_1 erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig.
Im WA_2 sind Dachaufbauten generell unzulässig.

b) **Dachaufbauten** sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

c) Alle über der Traufe angeordnete 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 ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

d) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.

e) Als **Dacheindeckung** sind für Hauptdächer Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.

1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,6 m über der ausgebauten Straße betragen.

2. 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.

D. Kataster amtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)

Vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum (unverbindlich)

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

Das Plangebiet liegt in **Zone III A des Wasserschutzgebietes Halle Tatenhauser Wald** (*VO vom 01.06.1976 / s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204*). Die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung 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. 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.

4. 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!

5. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m^3/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

6. 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!

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Thüringer Weg" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12a** im Änderungsbereich **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf".

Die Festsetzungen dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Thüringer Weg" ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit vollständig die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12a (einschließlich Änderung/en) außerhalb des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

Planunterlage

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.

Gütersloh, den .....

.....
Vermessungsbüro Theisen/Vormweg

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am ..... beschlossen worden.
Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Halle (Westf.), den .....

im Auftrage des Rates der Stadt

.....
Bürgermeisterin

.....
Ratsmitglied

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch:
.....
.....

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Halle (Westf.), den .....

.....
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ..... durch .....
.....

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Halle (Westf.), den .....

.....
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

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 .....

im Auftrage des Rates der Stadt

.....
Bürgermeisterin

.....
Ratsmitglied

Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom ..... genehmigt.

Az.:

Detmold, den .....

Bezirksregierung Detmold, im Auftrag

.....

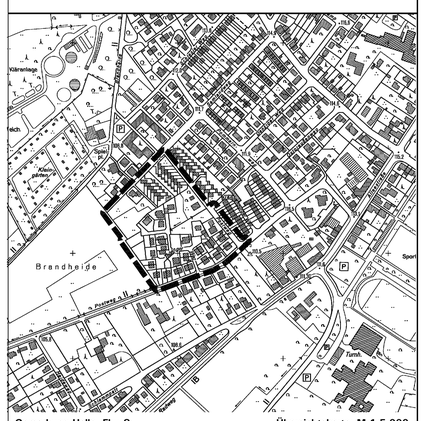
Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung 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

STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 12a, 4. ÄNDERUNG
„THÜRINGER WEG"



Gemarkung Halle, Flur 8 **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 98 cm x 67 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
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 12a-4_Entwurf