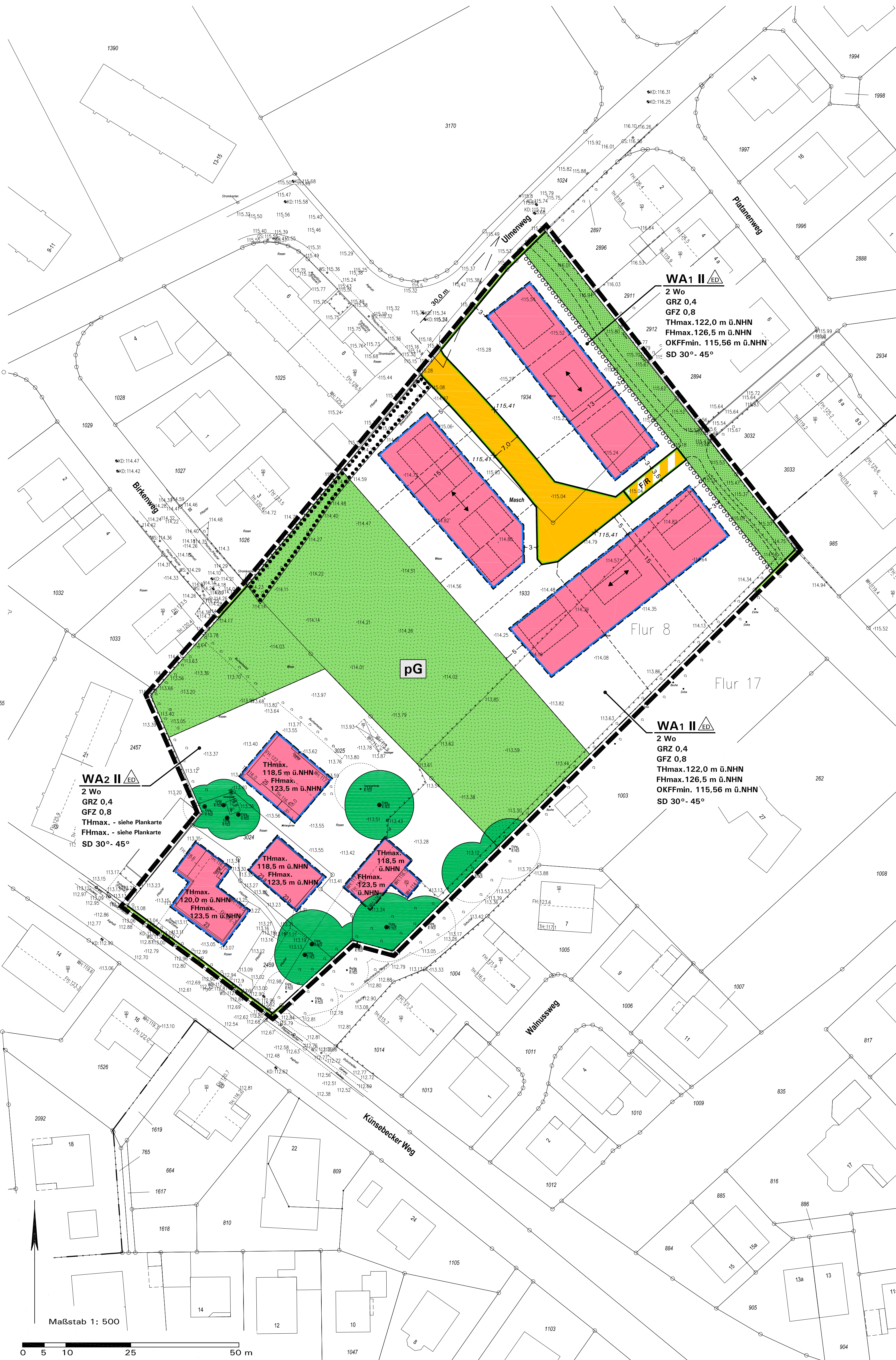


STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 82 "Südöstlich Ulmenweg"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 13a(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(1) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von bis	Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB, mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am beschlossen. Dieser Beschluss ist am öffentlich bekanntgemacht worden. (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am öffentlich bekanntgemacht worden. Dieser Beschluss ist am öffentlich bekanntgemacht worden. (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZ/90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beauftragten Planungsbüro: Geplante Höhe der Rücktaubene / OK Fahrbahn (unverbindlich): Höhe in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016); Grundlage: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zum B-Plan Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ in Halle (Westf.), VIUS Ingenieure GmbH & Co. KG, Lageplan, Stand: August 2021.
Halle (Westf.), den Im Auftrag des Rats der Stadt	Halle (Westf.), den Bürgermeister	Halle (Westf.), den Bürgermeister	Halle (Westf.), den Bürgermeister	Halle (Westf.), den Bürgermeister	Bielefeld, den Vermessungsbüro Gunnar Möller
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	
Ratsmitglied					

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4151);
Bauabstandsverordnung (BauABV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bauabstandsverordnung (BauABV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3802);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33));
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
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 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen 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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier: maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,4
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,8
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 2 Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) siehe textliche Festsetzungen D.2.1
Zulässige Traufhöhe: Höchstmaß, hier z. B. 118,5 m ü. NNH
Zulässige Firsthöhe: Höchstmaß, hier z. B. 123,5 m ü. NNH
Zulässige Höhe Oberkante Fertigfußboden (OKFF): Mindestmaß, hier 115,56 m ü. NNH
- 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
- durch Baugrenzen 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
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- / Radweg, öffentlich
- 5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Gartengrün und -land
- 6. Pflanzgebiet sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Schnitthecken (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
- geschlossene, standortheimische Schnittheckenplanung, siehe textliche Festsetzung D.4.2
Fachgerechter Erhalt von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung D.4.3
Fachgerechter Erhalt von Gehölzen, siehe textliche Festsetzung D.4.4
- 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.2
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
Satteldach (SD) mit 30° - 45° Dachneigung
SD 30° - 45°
- 8. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planteilrag, siehe auch Nr. E.1
Satteldach (SD) mit 30° - 45° Dachneigung
- 9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)**
Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Halle, die Neufassung der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2016 ist zu beachten.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
Eingemessene Bäume, Kronentraufen (Einnessung: Vermessungsbüro Gunnar Möller, 03/2021)
Höhenpunkte in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (Einnessung: Vermessungsbüro Gunnar Möller, 03/2021)
10-kV-Leitung der Westnetz GmbH (unverbindlich)
Vorgeschlagenes Bebauungs- / Wegekonzept (unverbindlich)
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)
Geplante Höhe der Rücktaubene / OK Fahrbahn (unverbindlich): Höhe in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016); Grundlage: Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zum B-Plan Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ in Halle (Westf.), VIUS Ingenieure GmbH & Co. KG, Lageplan, Stand: August 2021.

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:
Gemäß § 16(1) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) in allen Teilflächen des WA:
Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude respektive eine Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):
Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:
Definition der oberen Bezugspunkte:
- Maximal zulässige Traufhöhe: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtafel.
- Maximal zulässige Firsthöhe: Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt die Oberkante First (Satteldach).
2.2 Ausnahmeergebnisse nach § 3(1) BauGB:
Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (gemäß Plankarte) können für Zwerchgiebel/-häuser etc. auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge um maximal 2,0 m überschritten werden.
2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB), hier für alle überbaubaren Grundstücksflächen in der Teilfläche WA:
Die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) muss mindestens 115,56 Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) betragen.
Hinweis/Grundlage: Die Festsetzung der Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF = Oberkante Fertigfußboden) von 115,56 m ü. NNH (= geplante Höhe der Rücktaubene / OK Fahrbahn von 115,41 m ü. NNH plus 15 cm ergibt auf Grundlage der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung zum B-Plan Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ in Halle (Westf.), VIUS Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand: August 2021. Diese Erschließungsplanung wird bei der Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3 in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.
3. 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 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) in allen Teilflächen des WA:
Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) müssen in allen Teilflächen des WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauNVO mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung 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. Pflanzgebiet und -bindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
4.1 Begründung der Vorgärten (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt E.3):
Im Plangebiet sind die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchstein) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.
In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
4.2 Pflanzung einer einreihigen Schnitthecke entlang der im Plan entsprechend festgesetzten Bereiche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB:
Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Gehölze als geschlossene, einreihige Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m. Die Pflanzung ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche anzulegen. Ausfälle sind innerhalb der Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Durchgänge und Einfriedungen.
4.3 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB:
Der standortgerechte, heimische Baumbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stehenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzmaßnahme gilt der festgesetzte, aktuelle Kronenraumbereich. Zuanlagen 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 über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3).
4.4 Bindungen für den Erhalt von Gehölzen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB:
Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Abgängiger Bestand ist durch standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher zu ersetzen.
Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3 einsehbar ist.

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. Krüppelpalmächer 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 35° und steller 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 Ortsgang (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen).
c) Firstoberkante von Nebendächern: Mindestens 0,5 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. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
e) Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) gelten folgende Anforderungen:
- Flächendeckung von Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 35° auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.1). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf beiden Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeteilen (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
- Geneigte Dachflächen (Steildächer) ab einer Neigung von mehr als 5°: Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.

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 unersichtlich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bundesratsbehörde, 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. Bombenabwurf. Tiefbaubetriebe sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelreste voll und ganz 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. Bodenkennlinie:**
Werden bei Erdbarbeiten kultur- und erdschichtliche Bodeneindeutungen (Tonschichten, Metalle, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Bodenkennlinie NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodenkennlinie, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 3. Niederschlagswasser:**
Nach dem Wasserhaushalts- (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Wohngebäuden, die erstmals gebaut werden, zu versickern, zu versickern oder einem Vorflut zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Gemäß Schreiben der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh vom 03.08.2021 wird darauf hingewiesen, dass bei Neubauten im Plangebiet nur eine flächige Versickerung über die belebte Bodenebene erlaubnisfähig ist und somit Rigid- und/oder Schachversickerung ausgeschlossen.
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 4. Brandschutz, Löschwasserentzug:**
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 Bauplanung“ zu entnehmen, auf dieses Merkblatt wird ausdrücklich verwiesen.
Aufgrund der zulässigen Bauhöhen sind Brüstungen notwendiger Fenster als 2. Rettungsweg mit mehr als 1,8 m über Geländehöhe nicht ausgereicht. Hier können Feuerlöschanlagen und Aufstellfeuerlöscher bei der Drehleiter der Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Baueingangsverfahren 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 Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnungsfestgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzangriffen ist jedoch die nachbarliche Zustimmung erforderlich.
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 öffentlichen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen!
- 7. Artenschutz:**
Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 Rohricht- und Stoppelschäfer zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unbedingt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte 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 Rüd- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z.B. Spalten in verbliebenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können. Zum Schutz von Fledermäusen und von Vogelruhestätten sind die Zeiträume der Arbeiten festzulegen. Sofern eine Relevanz der kontrollierten Strukturen für Fledermäuse oder Brutvögel festgestellt wird, sind das weitere Vorgehen sowie die Anzahl der ggf. erforderlichen Ersatzstrukturen auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Beleuchtung im Sinne des Artenschutzes:**
Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie gemäß Ratbeschluss vom 03.04.2019 mit einer Farbtemperatur ≤ 2.200 Kelvin (bei öffentlicher Straßenbeleuchtung von Geschäfte-, Wohn- und Nebenstraßen, straßenbegleitenden Radwegen im Außenbereich, selbstständigen Radwegen im Innenbereich, Beleuchtungen in Grünanlagen/Grünzügen und bei städtischen Neubauten im Bereich der Außenanlagen) bzw. ≤ 3.000 Kelvin (bei öffentlicher Straßenbeleuchtung von Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegebieten) zu verwenden. Das Beleuchtungskonzept für die öffentlichen Flächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder zeitweises Abschalten etc. infrage.

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ ersetzt die für einen Teilbereich des Geltungsbereichs bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 262 „Nördlich Künsebecker Weg“ vollständig. Der übrige Teil des Plangebiets liegt im unbelasteten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Diese Verdrängungsfunktion soll keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ unwirksam werden sollte, bleibt das frühere Recht wieder auf.

