

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

Halle (Westf.) B-Plan Nr. 82 - Erneute Offenlage

Hinweis zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ gemäß § 4a(3) Satz 2 BauGB - Gegenstand der erneuten Offenlage sind folgende Änderungen/Klarstellungen:

Änderungen mit Festsetzungscharakter:

- Rücknahme der Festsetzung von vier bisher zum fachgerechten Erhalt festgesetzten Einzelbäumen sowie klarstellende redaktionelle Ergänzungen der Festsetzungen Nrn. D.4.3 und D.4.4 (die gemäß Plankarte vier eingemessene Eichen nördlich des Bestandsgebäudes „Künsebecker Weg 23“ sind nun nicht mehr zum fachgerechten Erhalt festgesetzt).
- In der Plankarte, Legende und Text des Bebauungsplans Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ sind die Änderungen blau abgegrenzt bzw. markiert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.10.2023 (BGBl. I Nr. 6);
 Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 528), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I 1802);
 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 412), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 33.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem 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. Zeichenerklärung 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 (WA) gemäß § 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 i.V.m. BauNVO)

GRZ 0,4
 GFZ 0,8

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NNH (Normalhöhennull) (NHN) 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 (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Maximal zulässige Firsthöhe: Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt die Oberkante Firsts (Satteldach).

3. Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (gemäß Plankarte) können für Zwergebau-/Häuser etc. auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge um maximal 2,0 m überschritten werden.

3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB), hier: für alle überbaubaren Grundstücksflächen in der Teilfläche WA1:

Die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) muss mindestens 115,56 Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) betragen.

Hinweis/Grundlage: Die Festlegung der Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF = Oberkante Fertigfußboden) von 115,56 m ü. NNH erfolgt 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.

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. Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder (§9(1) Nr. 10 BauGB)

1. Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) in allen Teilflächen des WA1

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) müssen in allen Teilflächen des WA1 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Sämtlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Heck- 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 Pflanzgebiet sind die Vorgärten in 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, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdrurchlässige 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:
 Der standortgerechte, heimische Baumbestand 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. Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind zulässig. Abgänger Bestand ist durch standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher zu ersetzen.
 Hinweis: Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind z. B. Astschnitt oder Entfernung von Totholz § 39 BImSchG ist zu beachten.
 Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3 einsehbar ist.

4.3 Bindungen für den Erhalt von Bäumen (Eichen) 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 stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind zulässig. Abgänger Bestand ist durch standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher zu ersetzen.
 Hinweis: Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind z. B. Ast-/Strauch-/Heckenschnitte, Entfernung von Totholz oder „auf den Stock setzen“ § 39 BImSchG ist zu beachten.
 Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3 einsehbar ist.

4.4 Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (Strauch-/Baumhecke) gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB:
 Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind zulässig. Abgänger Bestand ist durch standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher zu ersetzen.
 Hinweis: Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind z. B. Ast-/Strauch-/Heckenschnitte, Entfernung von Totholz oder „auf den Stock setzen“ § 39 BImSchG ist zu beachten.
 Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3 einsehbar ist.

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

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planentwurf, siehe auch Nr. E.1

Satteldach (SD) mit 30° - 45° Dachneigung

9. Nachsichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Wasserschutzgebiet: Das Pflanzgebiet liegt in der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes Halle, die Neufassung der Schutzbezirksverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2016 ist zu beachten.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

Eingemessene Bäume, Kronentraufen (Ermessung: Vermessungsbüro Gunnar Möller, 03/2021)

Höhepunkte in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (Ermessung: Vermessungsbüro Gunnar Möller, 03/2021)

10-kV-Leitung der Westnetz GmbH (unverbindlich)

Vorgeschlagene Bebauungs- / Wegekonzep (unverbindlich)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Geplante Höhe der Rückstaubene / 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.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauungsplan) (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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB erneut öffentlich ausliegen.

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 ... 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 erhaltene Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauungsplan) (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 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 ... 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 erhaltene Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauungsplan) (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 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 ... 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 erhaltene Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauungsplan) (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 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 ... 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 erhaltene Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauungsplan) (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 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 ... 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 erhaltene Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauungsplan) (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 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 ... 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 erhaltene Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauungsplan) (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 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 ... 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 erhaltene Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauungsplan) (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 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 ... 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 erhaltene Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauungsplan) (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 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 ... 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 erhaltene Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauungsplan) (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 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 ... 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 erhaltene Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauungsplan) (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 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 ... 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 erhaltene Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 18.12.1990, Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauungsplan) (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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.

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 § 1(6) Nr. 3 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 für Doppelhaushäufel 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 zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) 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 (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Maximal zulässige Firsthöhe: Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt die Oberkante Firsts (Satteldach).

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (gemäß Plankarte) können für Zwergebau-/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 WA1:

Die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) muss mindestens 115,56 Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) betragen.

Hinweis/Grundlage: Die Festlegung der Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF = Oberkante Fertigfußboden) von 115,56 m ü. NNH erfolgt 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.

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. Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder (§9(1) Nr. 10 BauGB)

1. Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) in allen Teilflächen des WA1

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) müssen in allen Teilflächen des WA1 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Sämtlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Heck- 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 Pflanzgebiet sind die Vorgärten in 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, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdrurchlässige 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:
 Der standortgerechte, heimische Baumbestand 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. Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind zulässig. Abgänger Bestand ist durch standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher zu ersetzen.
 Hinweis: Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind z. B. Astschnitt oder Entfernung von Totholz § 39 BImSchG ist zu beachten.
 Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3 einsehbar ist.

4.3 Bindungen für den Erhalt von Bäumen (Eichen) 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 stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind zulässig. Abgänger Bestand ist durch standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher zu ersetzen.
 Hinweis: Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind z. B. Ast-/Strauch-/Heckenschnitte, Entfernung von Totholz oder „auf den Stock setzen“ § 39 BImSchG ist zu beachten.
 Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3 einsehbar ist.

4.4 Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (Strauch-/Baumhecke) gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB:
 Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind zulässig. Abgänger Bestand ist durch standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher zu ersetzen.
 Hinweis: Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind z. B. Ast-/Strauch-/Heckenschnitte, Entfernung von Totholz oder „auf den Stock setzen“ § 39 BImSchG ist zu beachten.
 Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3 einsehbar ist.

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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