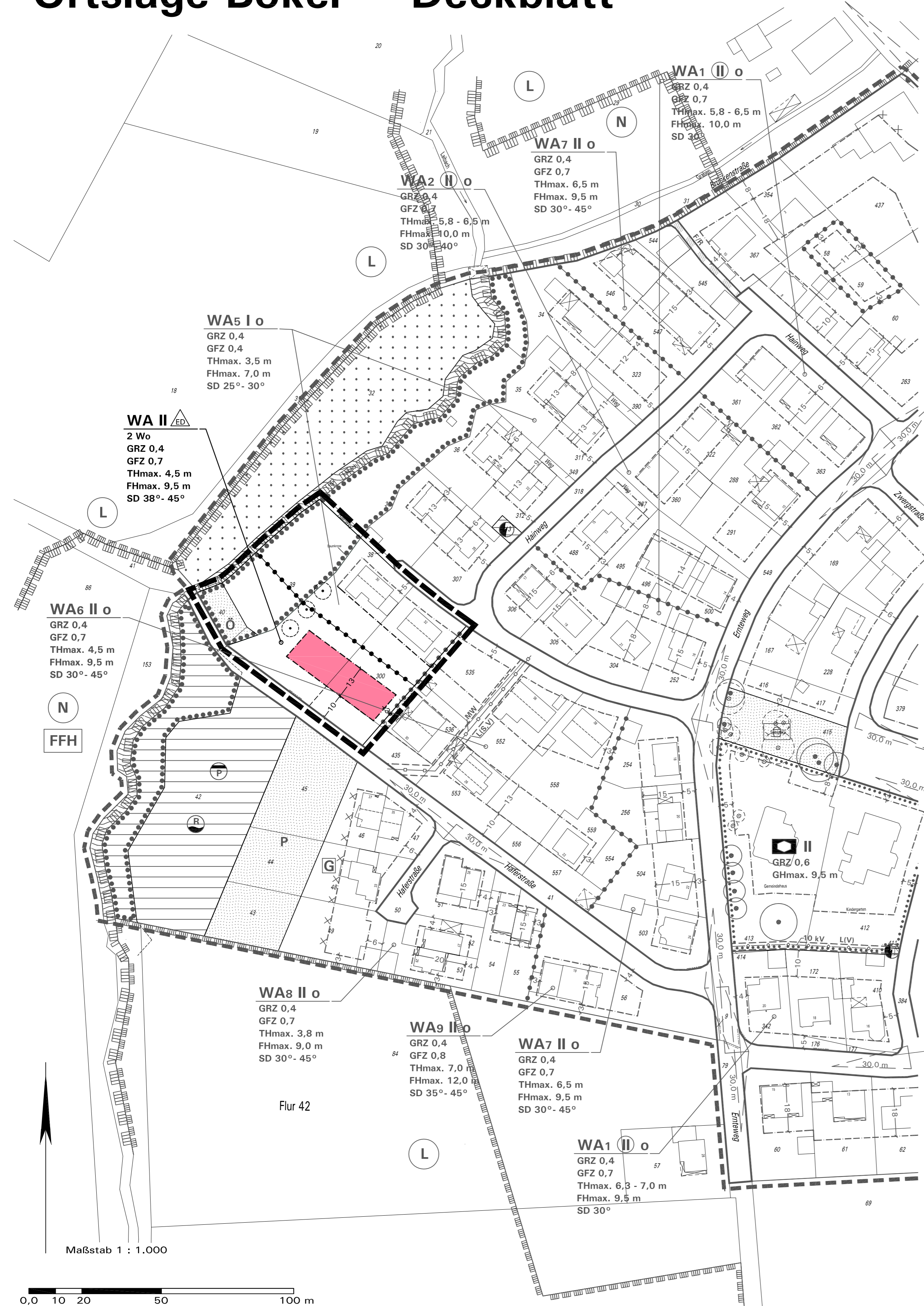


STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 53, 1. ÄNDERUNG "Ortslage Bokel" - Deckblatt



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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

B. Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53

Gegenstand dieser 1. Änderung ist die Aufgabe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Grünfläche nördlich der Haferstraße zugunsten eines weiteren Baufelds im Teilbereich WAs.

Die Festsetzungen dieser 1. Änderung ergänzen bzw. ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit zeichnerisch und textlich jeweils die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplans Nr. 53 gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW bleiben unberührt und gelten weiterhin für den Änderungsbereich. Zur Klarstellung werden die fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 auf der Plankarte der 1. Änderung in grauer Farbe übernommen.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans bewirken, d.h. sofern die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

Zeichnerische Festsetzungen

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
2 Wo	1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ 0,4	1.2 Begrenzung 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 für Doppelhaushälften eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
GFZ 0,7	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
II	2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,4
FHmax.	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,7
THmax.	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 2 Vollgeschosse
	2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt, hier: <i>Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße</i> Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen. a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First) b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bzw. Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
	3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise, hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
	4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (§ 9(7) BauGB)
	4.2 Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet
	4.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
	5. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB): Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen Nr. C.1 im Originalplan: Satteldach (SD) mit 38° - 45° Dachneigung

Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Originalplans Nr. 53 „Ortslage Bokel“ gelten weiterhin. Die Hinweise sind ebenfalls im Originalplan Nr. 53 ersichtlich.

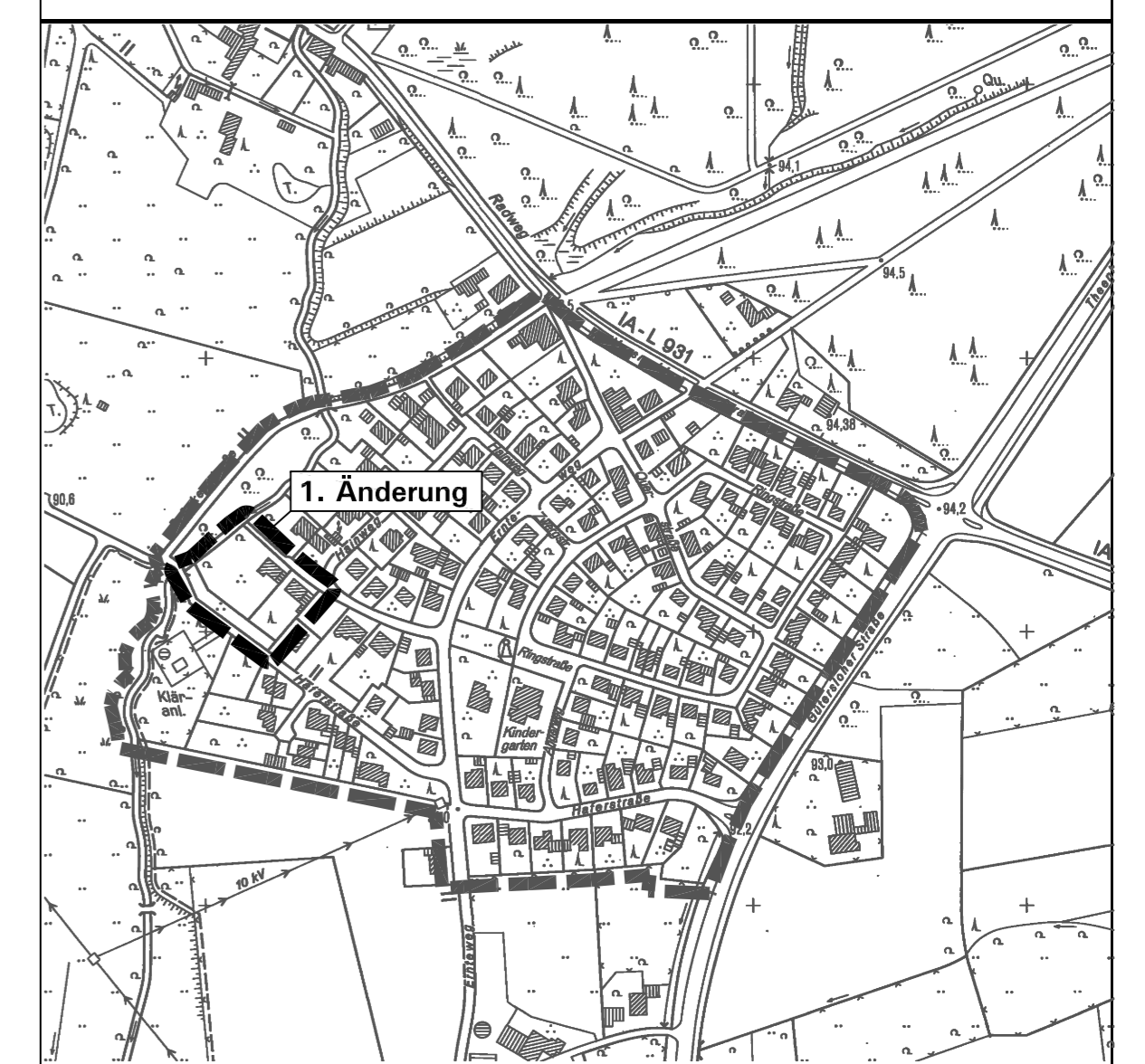
C. Nachrichtlich: Planzeichen gemäß Bebauungsplan Nr. 53

- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsfläche gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB**
Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB**
Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt / fachgerechte Pflege von Gehölzen gemäß § 9(1) Nr. 25 b BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Originalplans (§ 9(7) BauGB)**
- Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet im Originalplan**

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Nicht eingemessener Baumbestand
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 53, 1. ÄNDERUNG „ORTSLAGE BOKEL“ - DECKBLATT



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Halle (Westf.), den im Auftrage des Rats 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 ausgelegt. 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 Rats der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht 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
--	---	--	--	--

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

Vorentwurf September 2010
Gez.: Pr
Bearb.: Kr / Ti

Stand: 08.09.2010 BS-1_Vorentwurf