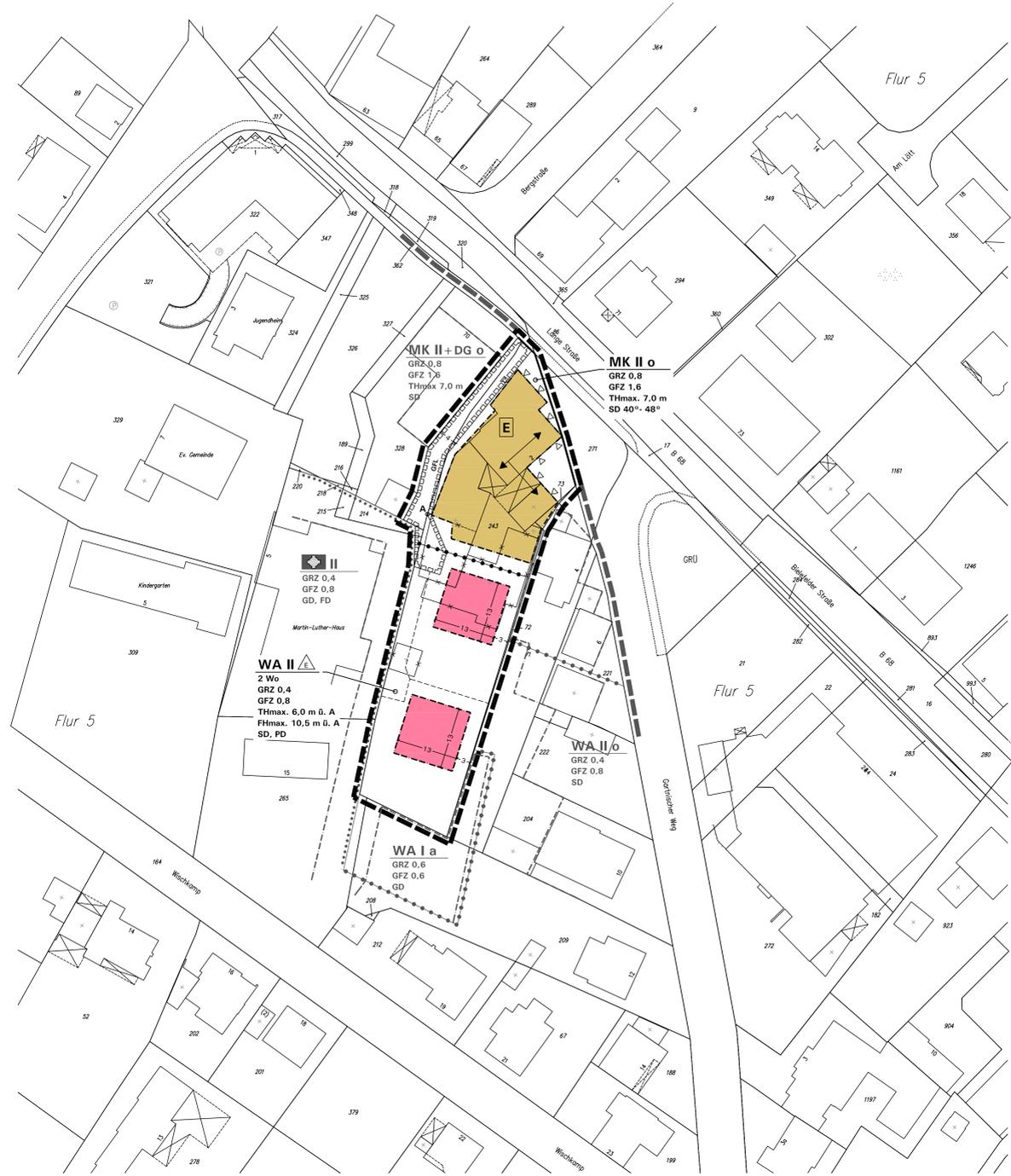


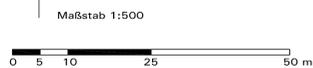
STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 18.1 - 3. ÄNDERUNG "Lange Straße/Wischkamp"



Katolzer
Az.: 2010341-BPLA
Gemarkung: Halle
Flur: 5
Flurstück: div.

Stand: 09.11.2010

Vermessungsbüro GUNAR MÖLLER
in Bürogemeinschaft mit
B. JERON AUJ DER HEIDE
Diplom-Ingenieur, Offiziell best. Verm.-Ing.
Oettingerstraße 12, 33605 Bielefeld
Tel: 0521/329959-0 FAX: 0521/329959-99
E-Mail: mail-auskunft@vermessung-bielefeld.de



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch:	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	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 gemäß § 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.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Halle (Westf.), den im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den Bürgermeisterin	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 ausliegen. Halle (Westf.), den Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	Halle (Westf.), den Bürgermeisterin	Bielefeld, den Vermessungsbüro Möller/Auf der Heide

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);
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);
Platzzeichenverordnung (PlatzV90) 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);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
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. Zeichenerklärung gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO 1990

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
MK	2 Wo
GRZ 0,8	1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text E.1.1
GFZ 1,6	1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO), siehe Text E.1.2
II	1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe Text E.1.3
PH_{max}.....	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
TH_{max}.....	2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,8
A₀	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 1,6
O	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
△	2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Metern, siehe Text E.2:
□	a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter
□	b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter
□	Höhe baulicher Anlagen, Bezugshöhe im WA: Oberkante Erschließungsweg in Höhe des Bezugspunktes A
□	3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
□	3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
□	a) Offene Bauweise
□	b) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
□	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
□	= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder durch Baulinien umgrenzter Bereich
□	nicht überbaubare Grundstücksfläche
□	3.3 Stellung baulicher Anlagen: Hauptfstrichtung für Gebäude, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sowie Anschluss der Nebengebäude
□	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
□	4.1 Straßenbegrenzungslinie
□	5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
□	5.1 Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger, Leitungsrecht zu Gunsten der Ver-/Entsorgungsträger
□	6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
□	6.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen entlang Lange Straße, siehe Text E.3
□	7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
□	7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
□	7.2 Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung
□	7.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
□	8. Gestalterische Festsetzungen:
□	8.1 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe Text F.1:
□	a) Satteldach mit mindestens 40°-48° Dachneigung
□	b) Satteldach oder Pultdach
□	9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
□	9.1 Regelungen für den Denkmalschutz: erhaltenswerte Bausubstanz (§ 25 DSchG i.V.m. § 9(6) BauGB)
□	9.2 Das Plangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes der Stadt Halle (Westf.), die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (Amtsblatt RP Detmold S. 294) sind zu beachten.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

□	Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
□	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
□	Geplanter Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen
□	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

D. Nachrichtlich: Planzeichen gemäß Bebauungsplan Nr. 18.1 - 1. Änderung auf angrenzenden Baugrundstücken

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
□	Gemeinbedarfsfläche, hier Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Fläche
GRZ 0,8	Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß, hier z.B. 0,8
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß, hier z.B. 1,6
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
+	Dachgeschoss als Vollgeschoss
TH_{max}....	Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Oberkante Gehweg
O/a	Offene Bauweise oder abweichende Bauweise/Gartenhöfchen
---	Baugrenzen
SD	Satteldächer
GD, FD	Geneigte Dächer und Flachdächer zulässig
---	Anschluss: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.1 - 1. Änderung

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):**
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO):**
Gemäß § 1(5) BauNVO sind nur
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, ,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/-leiter gemäß § 7(2) Nr. 1-4 und Nr. 6 BauNVO zulässig.
Sonstige Wohnungen gemäß § 7(2) Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
Nach § 1(9) BauNVO in Verbindung mit § 1(5) BauNVO sind Vergnügungstätten gemäß § 7(2) Nr. 2 BauNVO unzulässig.
Nach § 1(6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 7(3) Nr. 1 BauNVO unzulässig (Tankstellen, die nicht unter § 7(2) Nr. 5 fallen).
Nach § 7(4) Nr. 1 BauNVO sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
Zulässig sind im WA maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):**
- Maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe:**
a) Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder bei Pultdächern die Traufhöhe der höheren Seite (= Oberkante Dach - siehe auch Text F.2.1a).
b) Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück:**
a) Bezugshöhe im MK: gemessen ab Oberkante Gehweg der angrenzenden Verkehrsfläche.
b) Bezugshöhe im WA: gemessen ab Oberkante des angrenzenden Erschließungswegs in Höhe des in der Plankarte eingetragenen Bezugspunktes A.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

- Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen: Entlang Lange Straße (B 68) müssen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte und für die Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen und mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen versehen sein (Übernahme gemäß Bebauungsplan Nr. 18.1, 1. Änderung).

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

1. Regelungen im MK (Übernahme gemäß Bebauungsplan Nr. 18.1, 1. Änderung)

- Dachgestaltung, hier Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 40°-48°. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Gebäudegestaltung und Fassaden:**
Bei Neubauten, An- und Umbauten sind für die Gestaltung der Außenwände ausschließlich folgende Materialien und Farbgebungen zugelassen:
Zementputz: weiß oder helle Gelb- oder Ockertönen (Definition „helle Gelb- oder Ockertönen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (GB0V-Y30R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %),
naturfarben oder weiß gestrichen,
Sichtbeton: naturfarben,
Schiefer: naturfarben,
Holz: naturfarben, weiß, dunkelgrün, schwarz gestrichen.

Gestaltung und Material der Vordächer: Beton mit mindestens 40 cm hoher vorderer Aufkantung als Sichtbeton oder mit Holzverschalung, naturfarben gestrichen oder weiß.

Dacheindeckung: Als Dacheindeckung für Satteldächer und geneigte Dachflächen sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben zulässig.

Werbeanlagen: Werbeanlagen dürfen nur bis zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche bzw. Vordachfläche liegen. Firmentypische Symbole als nicht selbstleuchtende Werbeanlagen können ggf. als Abweichung zugelassen werden. Transparente als Flächenwerbung sind nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,45 m, die Länge 3,5 m nicht überschreiten. Bei Schriftzügen beträgt die Höhe der Buchstaben maximal 0,35 m. Im rückwärtigen Bereich (Blockimberbereich) sind nur nicht selbstleuchtende Werbetafeln zulässig.

Einfriedungen: Einfriedungen im straßenbegleitenden Bereich sind unzulässig, diese können nur als Abweichung in Höhe von bis zu 1,5 m zugelassen werden.

2. Regelungen im WA (Übernahme gemäß Bebauungsplan Nr. 18.1, 1. Änderung und Fortschreibung)

- Dachgestaltung:**
a) **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte: Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 40°-48° und Pultdach. Bei Pultdächern darf die Traufhöhe der höheren Seite (= Oberkante Dach) abweichend von Festsetzung C.2.1 (Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO) nur maximal 8,5 m betragen. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
b) **Dachbauten und Dacheinschnitte:** Dachbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° und steiler zulässig. Dachbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachbauten unzulässig.
c) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang (bei Satteldächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
d) **Firstoberkante von Nebendächern:** mindestens 1,0 m (ca. drei Pfannenreihen) unterhalb Oberkante Hauptfirst.
e) **Dacheindeckung:** Im WA sind für Hauptdächer ab 22° Dachneigung folgende Dacheindeckungen vorzusehen: 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.

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

G. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlagerungen 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 konkreter 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 bodenkundliche Fragestellungen, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

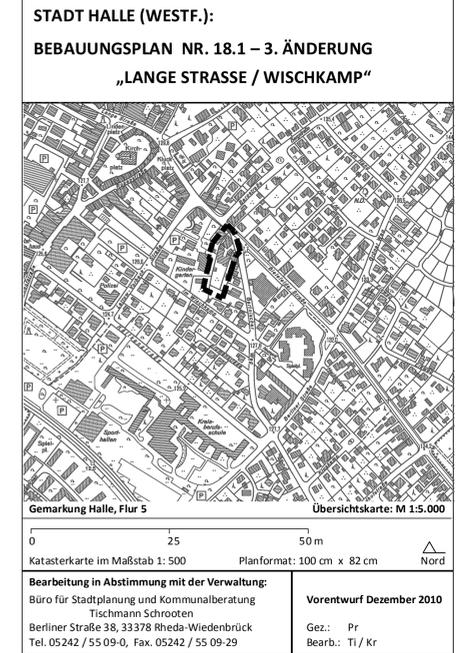
4. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Eine Soberhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

5. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!
Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung privaten Brauchwasseranlagen errichtet, so sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt 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!

Der Bebauungsplan Nr. 18.1 - 3. Änderung überplant im festgesetzten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 18.1 und seine bisherigen Änderungen vollständig. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 18.1 - 3. Änderung werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18.1** insgesamt durch den selbständig zu bewertenden neuen Plan **überlagert**.
Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei ggf. Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 18.1 - 3. Änderung tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.



STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 18.1 - 3. ÄNDERUNG „LANGE STRASSE / WISCHKAMP“	Übersichtskarte: M 1:500
Katasterkarte im Maßstab 1:500	Planformat: 100 cm x 82 cm
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schroten	Vorentwurf Dezember 2010
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29	Gez.: Pr Bearb.: Tl / Kr