STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 52 "Apothekerstraße/Kiskerstraße"

Maßstab 1: 1.000

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 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);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV. NRW S. 688).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA

MI

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
Hinweis: Gliederung der Teilbereiche WA1, WA2 und WA3 nach unterschiedlichen Nutzungsmaßen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO):
a) Gemäß § 1(5) BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen.
b) Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten auch nicht als Ausnahme zulässig.

GRZ 0,4
GFZ 0,8
II

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 2 Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: *Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg* der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.
Berechnung des Bezugspunkts 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.

FHmax. ... m
a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)

THmax. ... m
b) Maximal zulässige 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)

o

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO),
- **offene Bauweise**
- **offene Bauweise,** nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig

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

3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen allgemein auf den *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

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

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage
Die zur Pflege der Grünfläche erforderlichen Gewächshäuser und Geräteräume sind zulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB):
Entwicklungsziel: Sicherung und naturnahe Weiterentwicklung der parkähnlichen Grünstruktur (Belüftungsschneise).
Maßnahmen:
a) Erhalt, Ergänzung und fachgerechte Pflege der standortheimischen Laubbäume und Gehölze.
b) Extensivierung der Rasen- und Wiesenbereiche durch Reduzierung der Schnitthäufigkeit.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Die zur Anpflanzung und zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

7.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
Fachgerechte Anpflanzung und Pflege standortheimischer Laubgehölze als geschlossene, mindestens 1-reihige Heckenstruktur. Pflanzabstand im Mittel 1-1,5 m.

7.2 Erhalt/fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für die Erhaltung der standortheimischen Bäume/Gehölze. Eine Unterbrechung der Gehölzstrukturen für die bestehende Zufahrt ist bis zu einer Breite von maximal 5 Metern zulässig.

Erhalt der standortheimischen Heckenstrukturen.

GF(A)

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
Die Fläche ist in einer Gesamtbreite von 3,5 Metern mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

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

8.3 Maßangaben in Meter, z.B. 4,0 m

8.4 Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe auch Nr. C.1.1:

SD 35°- 45°
Satteldach (SD) mit z.B. 35°-45° Dachneigung

WD 38°- 52°
Walmdach (WD) mit z.B. 38°-52° 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) im WA und MI

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper im WA1 und WA2 und MI
Zulässig sind die Dachformen Satteldach (SD) und Walmdach (WD) gemäß Eintrag in der Plankarte. Die jeweils zulässigen Dachneigungen ergeben sich ebenfalls aus der Plankarte.

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im WA1, WA2 und WA3 und im MI:
a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig.
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 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen nach C.1.2 zugelassen werden.

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. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

E. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

Plangebiet insgesamt: Vorbelastung durch Verkehrslärm

Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Langen Straße (B 68), siehe Hinweis G.3.

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

Das Plangebiet liegt in **Zone III B des Wasserschutzgebiets 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.

G. 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. Kampfmittel:
Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde 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 Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Hinweis auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm:
Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind durch Geräuschimmissionen vom Kfz-Verkehr auf der relativ stark befahrenen Langen Straße (B 68) vorbelastet.
Die Stadt geht davon aus, dass gemäß dem sogenannten „Vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen" mit Hilfe der Diagramme im Anhang A zur DIN 18005-1 (Juli 2002) die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts zwar im gesamten Plangebiet überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete jedoch eingehalten werden. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

5. 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.

6. 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.
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!

7. Brandschutz, Löschwassermenge:
Für die Baugebiete sind jeweils Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

8. 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 Fassaderbegrünungen werden empfohlen.

Planunterlage

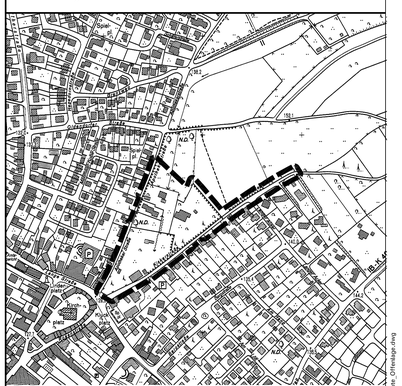
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
..... (bzgl. Bebauung)
..... (bzgl. Flurstücksnachweis)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Gütersloh, den .....

.....
Vermessungsbüro Theisen/Vormweg

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß § § 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Emeute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB	2. Emeute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) 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 Rats der Stadt ..... Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied	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	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	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur erneuten 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 § 4a(3) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur erneuten 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 § 4a(3) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	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	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 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. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin

STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 52
„APOTHEKERSTRASSE/KISKERSTRASSE“



Gemarkung Halle, Flur 2, 1 — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 104 cm x 72 cm — Nord

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

Entwurf zur 2. erneuten Offenlage
April 2011
Gez.: Pr
Bearb.: YBe / Ti / Kr

Stand: 03.05.2011 S:\Entwurf_2_erneute_Offenlage.dwg