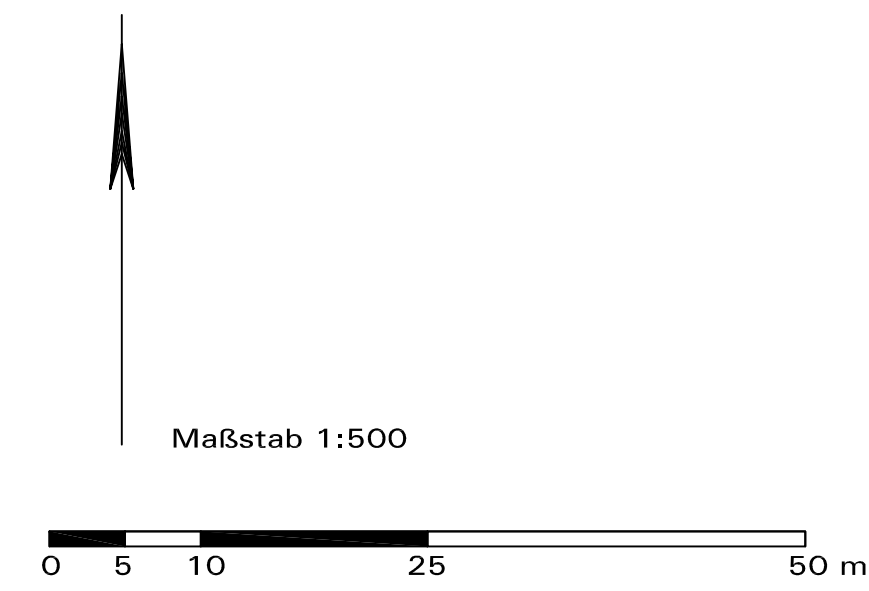
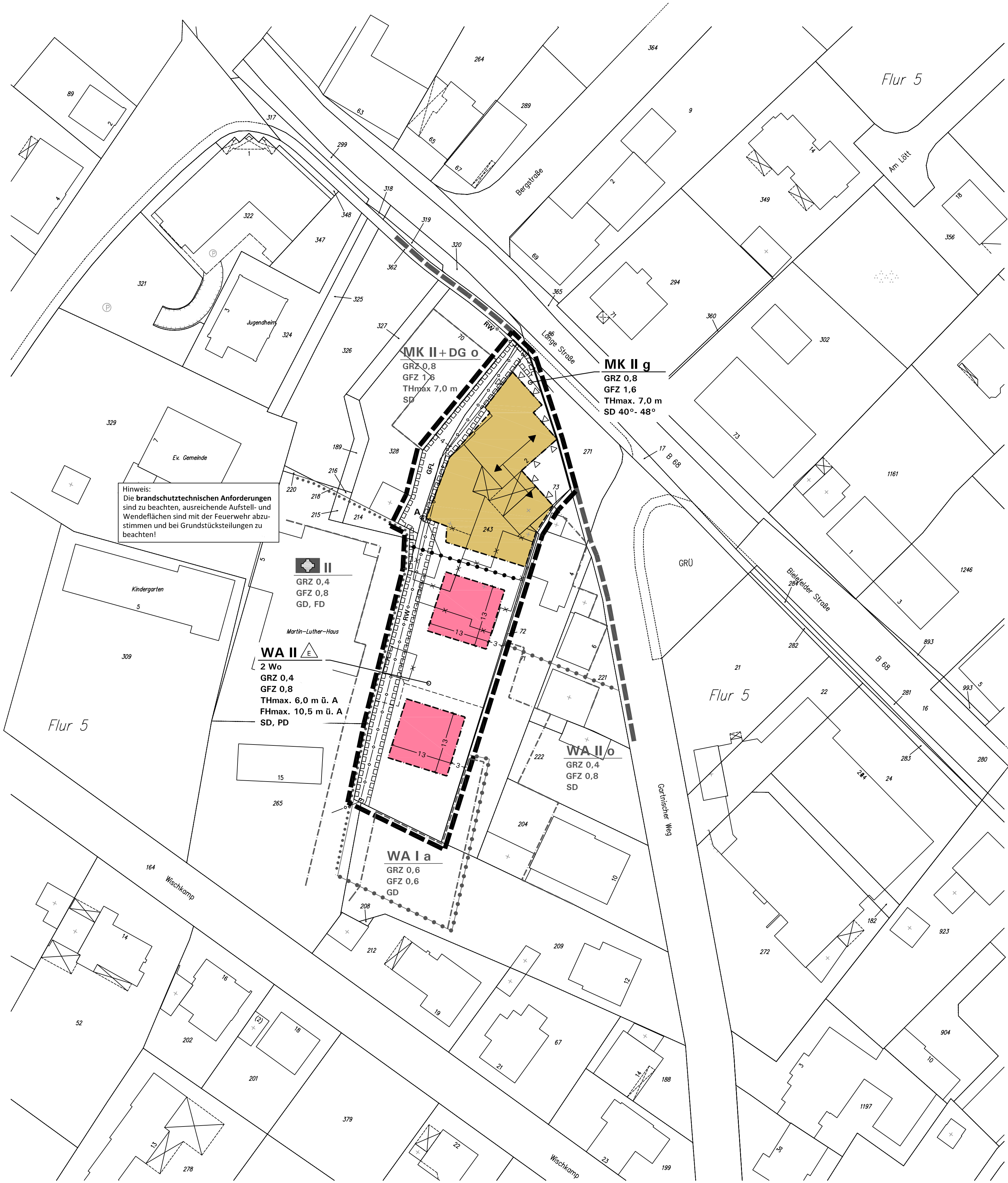


STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 18.1 - 3. Änderung
"Lange Straße/Wischkamp"



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	Planunterlage
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 und städtebaulichen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung 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 ausliegen. Halle (Westf.), den Bürgermeisterin Ratsmitglied	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB mit mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	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 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	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im geplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. 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);
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);
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 21.12.2010 (GV. NRW. S. 688).

B. Zeichenerklärung gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO 1990

- WA

MK

2 Wo

GRZ 0,8

GFZ 1,6

II

FH_{max}....

TH_{max}....

A₈

g

OPL

NW

GRZ 0,4

GFZ 0,8

GD, FD

WA II

2 Wo

GRZ 0,4

GFZ 0,8

TH_{max} 6,0 m ü. A

FH_{max} 10,5 m ü. A

SD, PD

WA II a

GRZ 0,6

GFZ 0,6

GD

WA II g

GRZ 0,8

GFZ 1,6

TH_{max} 7,0 m

SD 40° - 48°

SD 40° - 48°

SD, PD
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text E.1.1

1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO), siehe Text E.1.2

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe Text E.1.3

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,8

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 1,6

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 Bezugspunkts A

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
a) Geschlossene 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: Hauptfrischrichtung 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) und Leitungsstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)

5.1 Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger, Leitungsrecht zu Gunsten der Ver-/Entsorgungsträger

5.2 Regenwasserkanal DN 700 der Stadt Halle (Westf.) mit Leitungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Stadt, im Bereich der vorhandenen Überbauung, durch Gewerbeanlagen können ggf. Um-/Neubauten ohne Auswirkungen auf den Bestand oder nach Verlegung der Trasse zugelassen werden.

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 Planintrag, siehe Text F.1:
a) Satteldach mit mindestens 40°-48° Dachneigung
b) Satteldach oder Pultdach

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

9.1 Das Plangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebiets 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

- 123

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

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

Stand: 09.11.2010

Vermessungsbüro GUNNAR MÖLLER
• BÜROGEMEINSCHAFT MIT
B. JOHANN AUF DER HEIDE
Osterningstraße 12, 33605 Bielefeld
Tel. 0521/329959-0 FAX: 0521/329959-99
E-Mail: mail-auskunft@vermessung-bielefeld.de

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

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO):
Gemäß § 1(5) BauNVO sind nur
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, ,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungs-
gewerbes,
- 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 Vergnügungsstätten 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.
- 1.3 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)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):
- 2.1.1 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 E.2.1.a)).
b) Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der
Außenwand mit der Oberkante der Dachtrauf.
2.1.2 Berechnung des Bezugspunkts je Baugrundstück:
a) Bezugshöhe im MK: gemessen ab Oberkante Gehweg der angrenzenden Verkehrs-
fläche.
b) Bezugshöhe im WA: gemessen ab Oberkante des angrenzenden Erschließungswegs in
Höhe des in der Plankarte eingetragenen Bezugspunkts A.

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

- 3.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen: Die Gebäude entlang der Bielefelder
Straße (B 68) sind bei Umbauten und Nutzungsänderungen sowie bei einer Neubebauung
durch passive Lärmschutzmaßnahmen vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu
schützen, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern in Wohnräumen tags 40 dB(A), in
Schlafräumen nachts 35 dB(A) und in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebe-
dürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Groß-
raumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden.
Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Immissionspegel
nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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)

- 1.1 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.
- 1.2 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 Ockertönungen (Definition „helle Gelb- oder
Ockertönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben
aus dem gelben Farbbereich (ISO 3127:2001) mit einem Schwarzanteil von
höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %).
Sichtbeton:
naturfarben oder weiß gestrichen,
Schiefer:
naturfarben,
Holz:
naturfarben, weiß, dunkelgrün, schwarz gestrichen.
Gestaltung und Material der Vordächer: Beton mit mindestens 40 cm hoher vorderer
Auflankung 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. Obergeschos-
ses angebracht werden und mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wand-
fläche bzw. Vordachfläche liegen. Firmentypische Symbole als nicht selbstleuchtende
Werbeanlagen können ggf. als Abweichung zugelassen werden. Transparente als Flächen-
werbung 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 (Blockinnenbereich) sind nur nicht selbstleuchtende Werbetafeln
zulässig.

- 1.3 Einfriedigungen: Einfriedigungen 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)

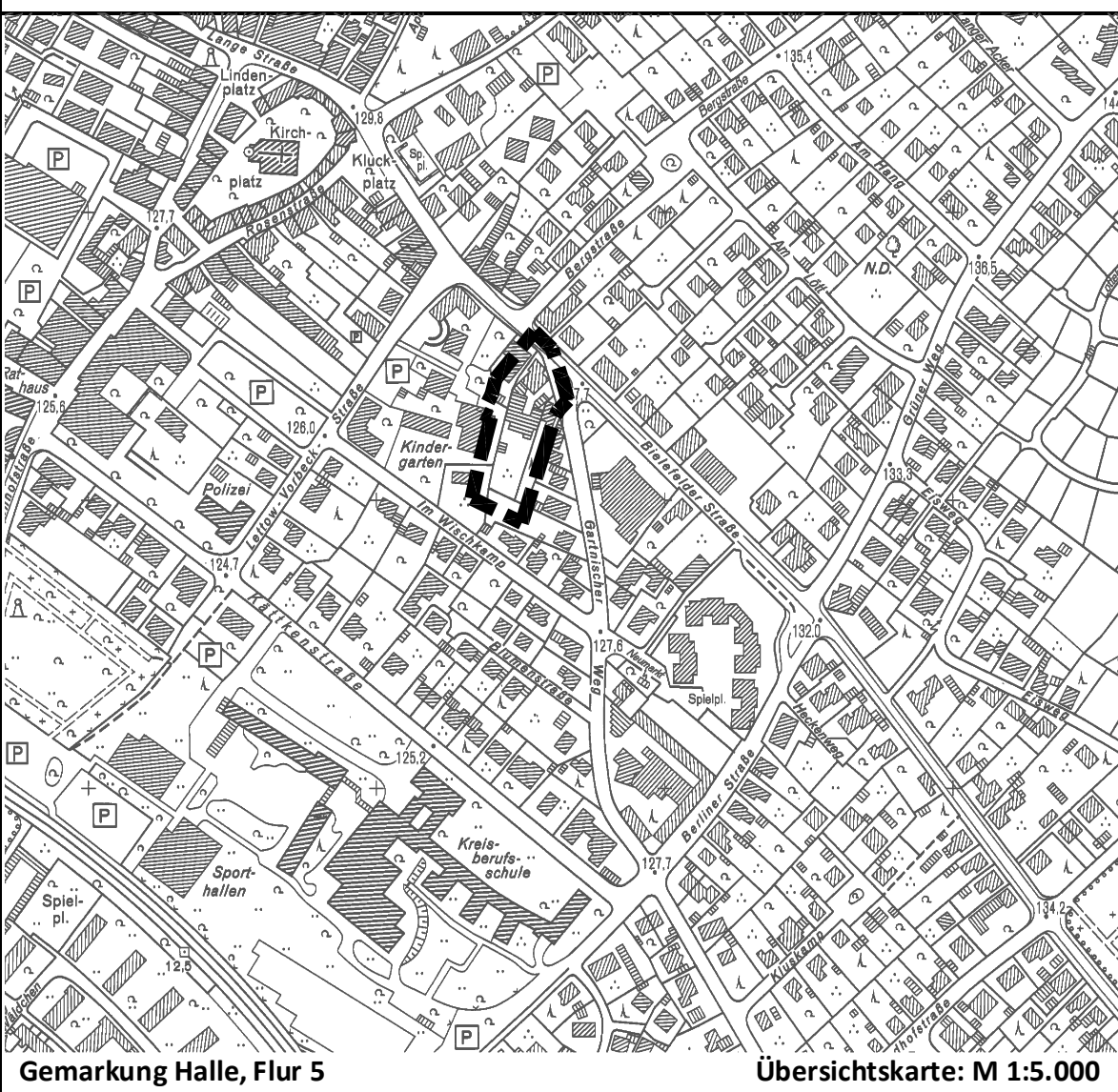
- 2.1 Dachgestaltung:
a) Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte:
Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 40°-48° und Pultdach. Bei Pultdächern darf
die Traufhöhe der höheren Seite (= Oberkante Dach) abweichend von Festsetzung
C.2.1 (Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO) nur maximal 8,5 m betragen.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere
Dachformen und Dachneigungen zulässig.
b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung
von 30° und steiler zulässig. Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene
zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzu-
lässig.
c) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dach-
einschnitte (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 Sattel-
dächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
d) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 1,0 m (ca. drei Planenreichen) unter-
halb Oberkante Hauptfirst.
e) Dacheindeckung: im WA sind für Hauptdächer ab 22° Dachneigung (glenge Dachein-
deckungen 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, Neben-
anlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrün-
ungen 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. Zuweiherhand-
lungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften
des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 18.1 – 3. ÄNDERUNG
„LANGE STRASSE / WISCHKAMP“



Gemarkung Halle, Flur 5	Übersichtskarte: M 1:5.000
Katasterkarte im Maßstab 1: 500	Planformat: 100 cm x 85 cm
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	Entwurf Tischmann Schroten Gez.: Pr Bearb.: Ti / Kr