

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBI. I S. 3154); Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256),

zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142); Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133);

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 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194); 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 05.08.2009 (GV.

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 Teilflächen WA1 bis WA6 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert, Teilfläche WA3* mit zusätzlich möglichen Holzhäusern) 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)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,4 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO, hier 2 Vollgeschosse als Höchstzahl 2 Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:

Maximal zulässige Gesamthöhe

· Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) Zulässige Traufhöhe in Meter als Mindest- und Höchstmaß Zulässige Wandhöhe in Meter als Mindest- und Höchstmaß (bei Flachdächern oberster Wandabschluss der Außenwand, bei Staffelgeschoss mit Dachterrasse = Oberkante Brüstung über dem obersten Vollgeschoss)

Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO, siehe textliche Fest-- :- - = durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach

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

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweck bestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, öffentlich

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Wasserflächen (§ 9(1) Nrn. 12, 13,

Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Leitungstrassen, hier Regenwasserkanal (§ 9(1) Nr. 13 BauGB) Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB):

Wasserflächen: Kleinebach mit Böschung (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (Flächen entlang des Künsebecker Wegs) einschließlich

Regenwasserrückhaltebecken, naturnah auszubauen mit variierenden Böschungsneigungen (Ausbau gemäß wasserrechtlichem Verfahren)

Unterhaltungs- und Fußwegen Grünzug als Parkanlage mit Wegeführung

Spielplatz im Bereich des Grünzugs

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zun

sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1:

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Teilbereich a: naturnaher Saumzug entlang des Grabens/Gewässers

Teilbereich b: Grünstreifen mit Mulden/Graben und Kopfweiden

Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB - gilt auch für die in

> Baumstandorte/Einzelbäume Baumstandorte/Baumgruppe mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift

das Grundstück hineinragende Kronentraufe der standortheimischen Bäume

auf einem angrenzenden Flurstück), siehe textliche Festsetzung D.4.3:

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

Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.5: Schallschutzanlage als Gabionenwand oder Lärmschutzanlage mit Wall-/Wandkombinationen, Höhe gemäß Planeintrag 3,6 bis 3,8 m bzw. 2,2 m über der entlang des jeweiligen Bauabschnitts angrenzenden vorhandenen Ausbauhöhe des Künsebecker Wegs bzw. der Neulehenstraße (hier der Straßengradiente, geringe Überschreitungen der Höhe siehe Text D.5). Vorbelastung der Obergeschosse entlang des Künsebecker Wegs durch

Verkehrsgeräusche, hier ergänzend passiver Schallschutz im Obergeschoss

und im Dachraum durch Grundrissgestaltung und Mindestanforderungen

an Außenwände/Dächer und Fenster, siehe textliche Festsetzung D.5.2

9. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0.8 m und 2.5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 Leitungs- und Unterhaltungsrecht für Regenwasserkanal zu Gunsten der Leitungs- und Unterhaltungsrecht für Versorgungs- und Kanaltrassen zu

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben in einem Baugebiet Maßangaben in Meter, z.B. 4 m

Gunsten der Stadt Halle (Westf.) und der Versorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß 5.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang des Künsebecker Wegs: Schutz der Terrassen- und Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.: Außenwohnbereiche und der Erdgeschossnutzungen im WA durch eine Schallschutzanlage als Gabionenwand oder als Wall-/Wandkombinationen, Höhe gemäß Planeintrag 3,6 bis 3,8 - Satteldach SD mit z.B. 38° – 45° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm) m im Nordosten/Osten bzw. 2,2 m im Südosten über der entlang des jeweiligen Bauab-ZD 10°- 30° - Zeltdach ZD mit 10° – 30° Dachneigung schnitts angrenzenden vorhandenen Ausbauhöhe des Künsebecker Wegsbzw. der Neulehen-

- Pultdach PD mit z.B. 10° – 20° oder maximal 20° Dachneigung - Flachdach FD mit einer Neigung bis 3°

WA3/WA3*: schraffierte Teilbereiche mit zusätzlich möglichem Walmdach WD mit einer Dachneigung von mindestens 25° ("Bungalowtypen") WA3*: Teilbereiche mit zusätzlich möglichen Holzhäusern

11. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 "Bäche des Ostmünsterlands"

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

soweit keine Firstrichtung festgesetzt ist)

planung gemäß Ausbauplanung der Straßen)

nahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen): Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in Zone IIIA des Wasserschutza) Massive (zweischalige) Außenwände: R'w = 55 dB für alle Wände. gebiets der Stadt Halle (Westf.), die Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (s. Abl. Reg. Dt. S. 294) ist zu beachten b) Schallschutzfenster in allen Wohn-/Aufenthaltsräumen: Fensterschallschutzklasse 3 bzw R`w = 37 dB für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59

architektonischen Selbsthilfe möglichst nicht unterzubringen. Werden hier dennoch C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern eine ausreichende Belüftung anderweitig nicht sicher-1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen gestellt werden kann. Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Von den festgesetzten Schalldämmmaßen kann nach § 31 BauGB abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch andere, gleichwertige Schalldämmmaß-Kombinationen ein

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern ausreichender Lärmschutz erreicht wird. Ebenso können geringere Schallschutzmaßnahmen bei Nachweis erfolgter (Teil-) Abschirmung z.B. durch vor-/nebengelagerte Baukörper Vorhandene Bebauung mit Hausnummer zugelassen werden. Gliederung des Künsebecker Wegs mit Baumzeile und Radweg (ohne Kreis-Ziel ist ein Innenpegel nachts von $L_i = 30 \text{ dB}(A)$ bzw. tags von $L_i = 40 \text{ dB}(A)$.

Eingemessene Baumstandorte (mit Abkürzung für Baumarten, z.B. Buche, 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) bzw. die VDI-RL 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabe August 1987, Normenausschuss Akustik, Lärmminderung und Schwingungstechnik (NALS) im DIN und VDI, Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu beachten. Beide Normen bzw. Richtlinien sind

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 58 Bestehender Spielplatz westlich angrenzend im Baugebiet "Bachweide" "Wohngebiet Potthoff", Akus GmbH, Mai 2011. Geplante Kreisverkehre (Vorplanung) 5.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), hier: Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue

Für die Beleuchtung von privaten und öffentlichen Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung) mehr Stellplätzen sowie Straßenraumbeleuchtungen sind nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen zu unterbinden.

einsehbar in der Verwaltung, FB 4 Bauen, Planen, Umwelt.

Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen und gelbe LED-Leuchten, ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarbe über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen

Vorkehrungen für Wohnnutzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch

straße (hier der Straßengradiente). Eine konstruktions-/baubedingte Überschreitung der Bau-

höhen in Teilabschnitten von bis zu 0,5 m ist zulässig. Die Schalldämmung der Anlagen muss

gemäß den "Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Lärmschutz-

wände" (ZTV-Lsw 06, technische Richtlinien des Bundesministeriums für Verkehr) mindestens

gekennzeichneten Baugrenzen entlang des Künsebecker Wegs: Entlang der in der Plankarte

durch Symbol gekennzeichneten Baugrenzen (siehe Zeichenerklärung B.8) sind zum Schutz

vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen,

die zum dauemden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaß-

e) Auf den dem Künsebecker Weg zugewandten, gekennzeichneten Gebäudeseiten sind

Räume für immissionsempfindliche Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) im Wege der

Zur Ermittlung der baulichen Schutzvorkehrungen mit dem bewerteten Schalldämmmaß

R`w der Außenbauteile sind die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November

c) Rollladenkästen: R'w jeweils 2 dB geringer als die jeweils o.g. Werte für Fenster.

d) **Dächer**: R'w = 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnung vorgesehen ist.

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen in den Obergeschossen und im Dachraum im Bereich der

Kfz-Lärm gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB

dB(A) nachts gemäß Schallgutachten,

>24 dB betragen.

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilfläche WA3/WA3* (§ 9(1)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen

in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die

Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit

Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform die

Oberkante First bei Sattel- und Walmdächern bzw. die Gesamthöhe bei anderen Dachformen

Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der

Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegren-

zungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (höchste Oberkante fertige Fahrbahn

oder Gehweg). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrund-

Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB: Bei einer Erschließung über einen privaten Stich-

weg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese

Hinweis: Auf die für das Plangebiet bereits erstellte Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. wird

ausdrücklich verwiesen, diese ist Grundlage der Höhenermittlung und bei der Verwaltung, FB 4

Ausnahmeregelung im WA3/WA3* und im WA6 gemäß § 31(1) BauGB: Die festgesetzte

Traufhöhe von 4,5 m bzw. 5,0 m kann auf der südlichen Fassadenseite (bei einer Ausrichtung

von Südost bis Südwest) durch Bauteile oder Anbauten um bis zu maximal 1,5 m bzw. 1,0 m

dieser angeordnet werden. Die seitliche Fassadenlänge der Bauteile oder Anbauten darf

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)

3.1 Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO: Für Wintergärten kann eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 1 m in der Tiefe auf maximal

3.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):

Diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen

Seitlich ist mindestens 1m Abstand von diesen zu wahren (auch zu festgesetzten Fuß-

Hecke (z.B. als Buchenschnitthecke) oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Böschungen und Randbereiche des Bachlaufs mit unregelmäßigen Böschungsneigungen

und Abbruchkanten. Extensive Pflege der Uferzone, Saumzonen mit gelenkter Sukzession.

Fachgerechter Erhalt der standortgerechten heimischen Gehölze sowie Ergänzungs-

b) Entwicklungsziel: Strukturreicher Biotopkomplex mit Extensivgrünland, Mulden, Gehölzen

Fachgerechte Anlage und Erhalt von standortheimischen Gehölzgruppen, Einzel-

Extensive Pflege der Freiflächen, Saumzonen im Randbereich der Gräben und Mulden

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und

/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als

Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.

Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

a) Entwicklungsziel: Naturnaher Ufersaum des Kleinebachs

pflanzungen mit bachbegleitenden Gehölzen.

bäumen und von Weiden (Kopfweiden).

sowie der Gehölze mit gelenkter Sukzession.

Unterhaltungswege sind zulässig (Grasweg oder Schotterrasen).

Erhalt des Grabens und Anlage von Mulden und Grabenzügen.

Unterhaltungswege sind zulässig (Grasweg oder Schotterrasen).

4.2 Anlage einer mindestens 2-reihigen Wildstrauchhecke auf Teilfläche WA3* westlich der

Wiesenstraße (ehemaliges Firmengelände): Im gekennzeichneten Pflanzstreifen flächen-

hafte Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Laubgehölze als ge-

schlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke; mittlerer Pflanzabstand jeweils 1,5 m in

und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte). Standortheimischer Bestand kann erhalten und

heimische Gehölzbestand 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. Zaunanlagen sind

zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen.

Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht

aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe

08/2002, einsehbar in der Verwaltung, FB 4 Bauen, Planen, Umwelt).

4.3 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der standortgerechte,

überschritten werden (=THmax jeweils 6,0 m). Diese Bauteile/Anbauten dürfen eine Länge von maximal 50 % der südlichen Hauptfassade einnehmen und können auch versetzt zu

Bauen, Planen, Umwelt einzusehen (Stadt Halle (Westf.) und Röver Ingenieurgesellschaft)

kann für Doppelhaushälften ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

(Oberkante Pultdach, Oberkante Attika Flachdach oder Firstpunkt Zeltdach).

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

festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA6 des WA.

ungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

Wegehöhe Bezug genommen werden.

maximal jeweils 5 m betragen.

Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

angerechnet werden.

der Oberkante der Dachhaut.

Nr. 6 BauGB): Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte maximal 2 Wohnungen je Wohn-

gebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB

Vorgeschlagene Baumstandorte in den Planstraßen (konkrete Standort-

Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

<u>- Örtliche Bauvorschriften -</u>

1.1 Dachform und Dachneigung: Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte (siehe auch Zeichenerklärung B.10). Krüppelwalmdächer sind als Sonderform Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

E. Fests etzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung: a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer

Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufb) Alle über der Traufe angeordneten 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 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche

c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Stadt). Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Gestaltung der Außenwände: a) Teilflächen WA1, WA2, WA3, WA4, WA5: Als Material für die Gestaltung der Außenwände sind flächenhaft Putz und/oder Klinker sowie Glas zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude sind auch andere Materialien zulässig. b) Teilfläche WA3*: In den Teilflächen WA3* sind zusätzlich zu a) auch Holzhäuser zulässig (3 Hausgruppen beidseits der Wiesenstraße im Westen und oberhalb der Hofanlage

1.4 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfests etzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung D.2.1) betragen.

1.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet: Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene heimische Laubbäume oder an gemäß § 9(1)25 BauGB anzupflanzende Bäume an, können diese angerechnet werden.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter im gesamten Plangebiet: Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rank-

2.3 Einfriedungen: a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer

zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein, zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. b) In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der

oberkante bzw. Geländeniveau zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt E.3, diese Vorschrift b) gilt nicht für Wohngärten). c) Vorgeschlagene Arten sind insbesondere: - Hainbuche (Carpinus betulus var.)

- Rotbuche (Fagus sylvatica) - Liguster (Ligustrum vulgare)

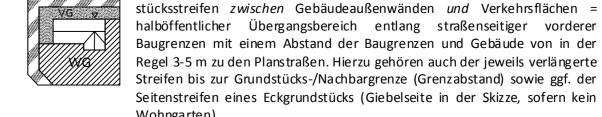
3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften

seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßen-

- Feldahorn (Acer campestre)

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der

Gemeinde empfohlen. Abweichungen von 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.



halböffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein

Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten WG

Definition Vorgarten: Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grund-

F. Hinweise zur Beachtung

 Altlasten und Kampfmittel. Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet bisher nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, den Kreis Gütersloh als zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740, unverzüglich zu verständigen. Erkenntnisse über Bombenabwürfe oder Munitionsfunde liegen bisher nicht vor. Vorkommen im Plangebiet können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort

räumdienst sind umgehend zu benachrichtigen.

Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem o.g. Fachamt unter der o.g. Anschrift mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende archäologische Beobachtungen organisiert werden können.

einzustellen, die Polizei, das Ordnungsamt der Stadt und der Staatliche Kampfmittel-

3. Niederschlagswasser Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken im Plangebiet aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht in ausreichendem Maße möglich. Aus diesem Grund werden zentrale Rückhaltemaßnahmen auf öffentlichen Flächen vorgesehen. Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sollten Kellerlichtschächte und -treppenhälse druckwasserdicht ausgeführt werden. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Eine

Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf

Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept

vorgesehen ist.

 Brandschutz, Löschwassermenge Auf Grundlage der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung" zu entnehmen.

Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Grundsätzlich ist - auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume - eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z.B. Scheunen oder Spalten in verbliebenden Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen

Im Plangebiet sollten amphibiengerechte Gullyabdeckungen mit kleinen Lochabständen oder

entsprechenden Ausstiegshilfen vorgesehen werden.

des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen!

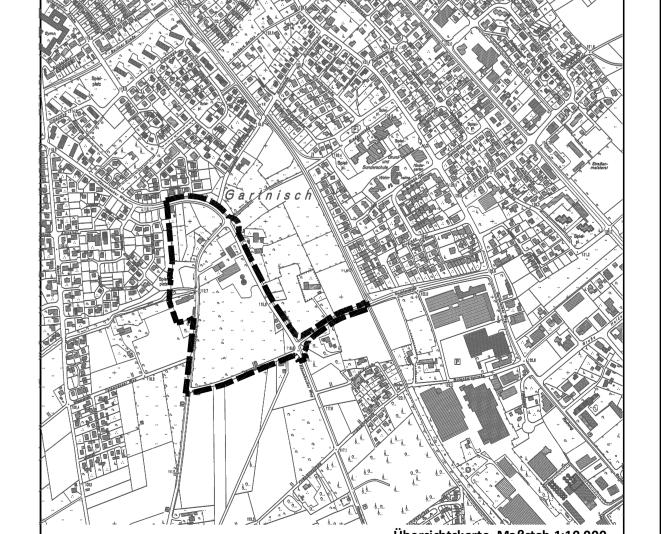
6. Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Zustimmung erforderlich. Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem

Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit,

schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 58



November 2013

Gezeichnet: Pr

Bearbeitet: Ti/Kr

Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 150 cm x 90 cm

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück elefon 05242/5509-0 Fax 05242/5509-29