STADT HALLE / WESTFALEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1.1

„NÖRDLICH DR. GEORG-SCHÄFER-RING“

Kreis Gütersloh
Stadt Halle (Westf.)
Gemarkung Künsebeck, Flur 2
Flurkarte 1 : 1000

zum Beb. - Plan Nr. 1.1
"Nördlich Dr.-Georg-Schäfer-Ring"

Gebäudebestand im Plangebiet : 05. 11. 1996
Flurstücksnachweis : 05. 11. 1996

Hergestellt: Kreis Gütersloh
Kataster- und Vermessungsamt
23384/96

Halle (Westf.), 28.11.1996

Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB	Anzeige gem. § 11 BauGB	Bekanntmachung gem. § 12 BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle am _____ beschlossen worden. Dieser Beschluß ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Halle, den _____ im Auftrage des Rates der Stadt _____ Bürgermeister _____ Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB durchgeführt. Halle, den _____ _____ Der Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ hat der Bebauungsplan mit Begründung gem. § 3(2) BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Halle, den _____ _____ Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am _____ vom Rat der Stadt Halle als Satzung beschlossen. Halle, den _____ im Auftrag des Rates der Stadt _____ Bürgermeister _____ Ratsmitglied	Dieser Bebauungsplan wurde gem § 11 BauGB am _____ angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Siehe Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom _____, Aktenzeichen _____ Detmold, den _____ die Bezirksregierung, im Auftrag: _____	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 BauGB) ist am _____ ortsüblich gemäß § 12 BauGB unter Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Halle, den _____ _____ Der Bürgermeister	Planunterlage: Flurkarte M. 1:1.000. Stand: 05.11.1996 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig. Die Landrätin des Kreises Gütersloh - Kataster- und Vermessungsamt - Gütersloh, den 13.11.1997 GEZ. LANGENEKE DS. Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049);
i.V.m. **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626);

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl I S. 466);

Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - i.d.F.der Bekanntmachung vom 12.3.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) sowie

Landesbauordnung - BauO NW -: § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 7.3.1995 (GV.NW. S. 218),

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen GO NW in der zur Zeit geltenden Fassung

B. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

WA

1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen

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

GFZ = 0,8

GRZ = 0,4

z.B. II

FH$_{max}$=

TH$_{max}$ =

2.1 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. 0,8

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), z.B. 0,4
Soweit die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche i.S.d. § 23(1) BauNVO die Ausschöpfung der allgemein maximal zulässigen GRZ nicht zuläßt, bestimmt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche das Maß der zulässigen Grundfläche.

2.3 Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§§ 16,20 BauNVO)

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16,18 BauNVO):

2.4.1 max. zulässige Sockelhöhe in Meter über Bezugspunkt: bergseitig max. 0,40 cm und talseitig max. 0,80 cm, Gebäudekörper oder Hausgruppen sind ggf. entsprechend zu staffeln. Bezugspunkt: Oberkante Erdgeschoßfußboden über dem höchsten bzw. tiefsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche (=berg- oder talseitig) durch die Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes des Gebäudes; bei geneigter Geländeoberfläche entlang der höchst- bzw. tiefstgelegenen Außenwandfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend, vgl. auch Prinzipskizze.

2.4.2 max. zulässige Firsthöhe (Oberkante First) in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß.

2.4.3 max. zulässige Traufhöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)

2.5 Tabelle der Nutzungsmaße 2.1 - 2.4 in den Teilbauflächen:

Teilfläche \ Z$_{max}$	GRZ Obergrenze	GFZ Obergrenze	FH max.	TH max.
WA$_1$ II	0,4	0,8	9,0 m	4,6 m
WA$_2$ II	0,4	0,7	8,5 m	4,0 m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) sowie Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

ED

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

3.1.1 offene Bauweise

3.1.2 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

4.2 öffentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5.1 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern gem. § 9(1)25 BauGB:

6.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ..., hier: geschlossene Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze als Hecke, Pflanzabstand der Reihen und untereinander 1-1,5 m

6.1.2 Erhalt der landschaftsprägenden Wallhecke

6.1.3 Anpflanzung standortheimischer Bäume

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

5

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 (§ 9(7) BauGB)

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

7.3 Sichtfelder: innerhalb der Sichtfelder liegende Grundstücksflächen sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs über 70 cm ab Oberkante Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten

7.4 Maßangaben in Meter

7.5 Gemäß § 51a(3) Landeswasergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB: Unverschmutztes Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Baugrundstücken zu versickern (z.B. über Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung).

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

416

5

vorhandene Flurstücke mit Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

vorhandene Gebäude

D. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metalle, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.

2. Altlasten Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist das Umweltamt sofort zu verständigen.

3. Landeswassergesetz: Zu § 51a LWG ***Beseitigung von Niederschlagswasser*** siehe auch Begründung zum Bebauungsplan, die Durchführung der Maßnahmen erfordert ggf. die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Empfohlen wird eine Reduzierung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dachflächen durch anteilige Brauchwassernutzung zur Gartenbewässerung.
Hinweis: Auf wasserdurchlässig befestigten Kfz-Stellplatzanlagen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen.

4. Baumschutzsatzung: Auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle wird verwiesen.

E. Festsetzungen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86(1) Nr. 1 BauO NW

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper (vgl. Plankarte):
a) Dachform: Satteldach **SD**
b) Dachneigung **DN** = *Plankarte*, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung
c) Abweichungen sind jeweils aus energetisch-konstruktiven Gründen zulässig (bei *ökologisch orientierten* Bauformen, Niedrigenergiehäusern, Grasdächern, z.B. asymmetrische Sattel-/Pultdächer; Mindestdachneigung jedoch 15°).

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgestaltung
a) Dachaufbauten: grundsätzlich erst ab Dachneigungen von 35°.
b) Über der Traufe angeordnete Bauteile (Gauben, Zwerchgiebel, Einschnitte) dürfen in ihrer Gesamtlänge 35 % der jew. Traufenlänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet; Abstand vom Ortgang: mind. 2 m
c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Ok Hauptfirst.
d) Dacheindeckung Hauptdach: zulässig sind Betondachsteine oder Tonziegel in roter bis brauner Farbe oder anthrazitfarben bis schwarz. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen, Solaranlagen: sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Gestalterische Einheit: Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachneigung, Höhe (Sockel/Traufe/First - Höhenstaffelung zulässig bzw. notwendig), Material (Dachdeckung, Mauerwerk/Putz) jew. gleich auszuführen.

2. Gestaltungs- u. Bepflanzungsvorschriften gem. § 86(1) Nr. 4,5 BauO

2.1 Stellplätze, Carports
a) Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, z.B. mit: Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies.
b) Carportanlagen: sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünen.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, zulässig außerdem: Kombinationen mit begrünten Holzgerüsten.

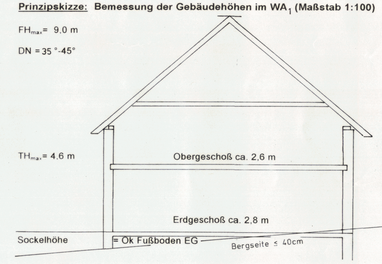
2.3 Grundstückseinfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig; innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mind. 50 cm von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der quartierinternen Rad-/Fußwege sind Hecken und o.g. Kombinationen nur bis zu einer Höhe von 80 cm über Straßen-/Wegoberkante zulässig.

2.4 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, Bepflanzung
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend mit standortgerechten heimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, z.B mit (Auswahl)

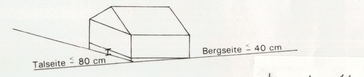
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix div. (heim. Weiden)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Hochstamm-Obstbäume
Juglans regia (Walnuß) etc.

Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monog. (Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa spec. (div. Wildrosen)
Sambucus nigra (S.Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)
Rubus fruticosus (Brombeere)
und Beerenobst div.
Syringa vulg. (Flieder) etc.

Prinzipskizze: Bemessung der Gebäudehöhen im WA$_1$ (Maßstab 1:100)

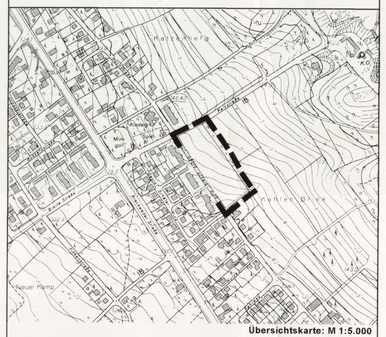


Bezugspunkt Sockelhöhe:
höchster bzw. niedrigster Anschnitt des natürlich gewachsenen Geländes bzw. im Mittel gemessene Höhe an berg- bzw. talseitiger Außenwand



h-1-14

STADT HALLE/WESTF., OT. KÜNSEBECK:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.1, 2. ÄNDERUNG
„Nördlich Dr. Georg-Schäfer-Ring“



Übersichtskarte: M 1:5.000

Stadt Halle / Westf., **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.1** **„Nördlich Dr. Georg-Schäfer-Ring“**	**Verfahrensstand:** **Entwurf 11/97**

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 108cm x 71cm Nord

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung R. Nagelmann und D. Tischmann Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836	Bearb.: Na Gez.: Wi