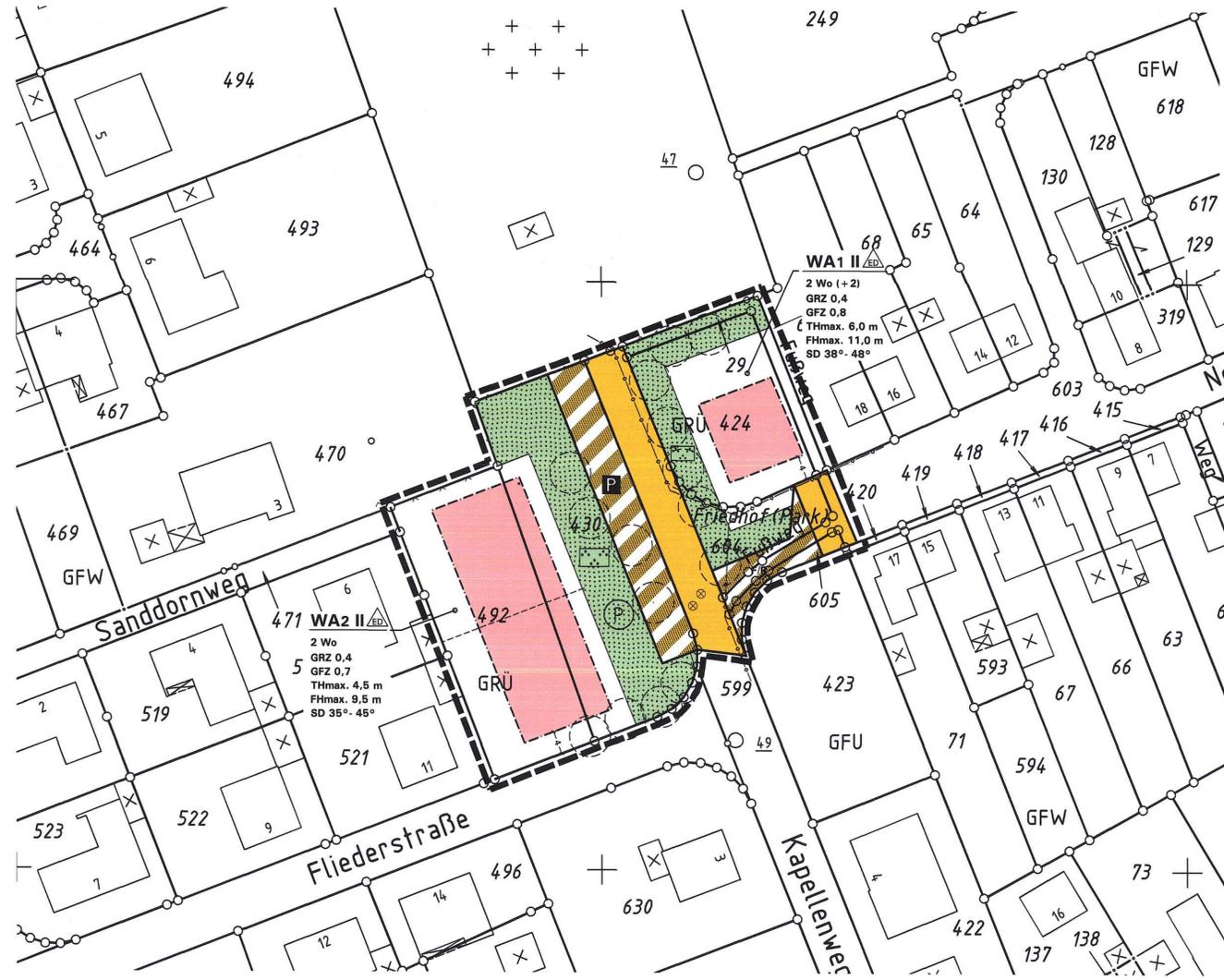


STADT HALLE (WESTF.), OT HÖRSTE BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - 3. ÄNDERUNG "Kapellenweg"



Vermessungstechnische Bescheinigungen

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 15.05.2004 (bzgl. Bebauung)
10.05.2004 (bzgl. Flurstücksnachweis)
17.05.2004 (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. mit dem digitalen, georeferenzierten Bebauungsplan (hier: CD mit Bezeichnung *Bebauungsplan der Stadt Halle/Westf. Nr. 1 - 3. Änd. mit dem Stand des Satzungsbeschlusses vom 15.12.2004*) geometrisch eindeutig.

Kreis Gütersloh
Der Landrat
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung
Gütersloh, den 11.03.2005

DS. (Siegel)
Gez. Langenake
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am 10.12.2003 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 06.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Halle (Westf.), den 15. März 2005</p> <p>Im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>A. R. ... Bürgermeisterin</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.02.2004 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Auslegung im Rathaus vom 09.02.2004 bis 15.03.2004</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.02.2004 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Halle (Westf.), den 15. März 2005</p> <p>A. R. ... Bürgermeisterin</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 26.05.2004 durch den Rat der Stadt Halle (Westf.).</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 21.07.2004 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 09.08.2004 bis 10.09.2004 öffentlich ausliegen.</p> <p>Halle (Westf.), den 15. März 2005</p> <p>A. R. ... Bürgermeisterin</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 15.12.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Halle (Westf.), den 15. März 2005</p> <p>Im Auftrage des Rates der Stadt</p> <p>A. R. ... Bürgermeisterin</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom ... genehmigt.</p> <p>Az.: Detmold, den</p> <p>Bezirksregierung Detmold, im Auftrag</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 21. März 2005 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.</p> <p>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Halle (Westf.), den 21. März 2005</p> <p>A. R. ... Bürgermeisterin</p>
--	--	--	---	--	--



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:
Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 v. 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz v. 09.05.2000 (GV. NRW S.439, 445)
Landeswassergesetz (LWG NRW): in der z.Z. geltenden Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Z. geltenden Fassung.

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
 Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
- WA1: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme können 2 weitere Wohnungen je Wohngebäude oder 1 Einliegerwohnung je Doppelhaushälfte zugelassen werden.
 - WA2: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; bei Doppelhäusern kann als Ausnahme eine Einliegerwohnung je Doppelhaushälfte zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), z.B. 0,4**
- 2.2 Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 0,7**
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier 2**
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO):**
Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Fahrbahnrand/Gehweg) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist.
- a) maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)**
b) maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
- 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)**
- 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 Carports:**
 diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist mindestens 1 m Abstand zu wahren, 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 Straßenbegrenzungslinie**
- 4.2 Straßenverkehrsfläche**
- 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:**
- a) Fuß-/Radweg
 b) Öffentliche Parkfläche
- 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- 5.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage**
- 5.2 Versorgungsleitungen der T.W.O. GmbH Halle (Westf.) im Leitungs- und Nutzungsrecht auf Privatgrundstücken**
- 5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)**
- 5.4 Maßangaben in Meter**
- 5.5 Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB:** nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Baugrundstücken vollständig zu versickern (vgl. ATV-Arbeitsblatt A 138).

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

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW**
- 1.1 Dachform und -neigung der Hauptbaukörper:** Satteldach (SD) einschl. Krüppelwalmdach mit Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte, bei Nebendächern auch höhere Dachneigungen. Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.
- Als Abweichung können im WA1 bei einem abgestimmten Architekturkonzept auch Zelt- oder Pultdächer mit geringeren Dachneigungen zugelassen werden.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im gesamten WA:**
- a) **Dachaufbauten** sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachaufbauten sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
- d) **Als Dacheindeckung** sind für Hauptdächer Bestenachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen sowie ggf. Pultdächern gemäß C.1.1 etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 1.3 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,6 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe (siehe B.2.4) betragen.**

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

- 2.1 Stellplatzanlagen:** Sammelstellplätze ab 4 Stellplätze sind zu begrünen; für jeweils angefangene 4 nicht überdachte Stellplätze ist zwischen oder neben diesen mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) fachgerecht zu pflanzen. Angrenzende vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- 2.2 Einfriedungen** sind allgemein nur als standortgerechte Laubhecken zulässig, diese Anpflanzungen müssen aber mind. 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Gartenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

- 3.1 Bei Gestaltungsfragen** wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. **Doppelhäuser** sind möglichst nach einem einheitlichen Architekturkonzept in den gestalterischen Grundausagen aufeinander abzustimmen.
- 3.2 Abweichungen** von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
- 3.3 Zuwerdungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend gehandelt werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage**
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- durch den Kreis Gütersloh eingemessene größere Bäume oder kleine Bäume
- II. Planerische Darstellungen als Hinweise**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

E. Sonstige Hinweise

- 1. Altlasten** sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist das Kreis-Umweltamt sofort zu verständigen.
- 2. Kampfmittel:** Es besteht bisher kein 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 kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.
- 4. Trinkwasser:** Im Abstand von bis zu 100 m von den Gräbern des angrenzenden Friedhofes sollten keine Brunnen für die Trinkwasserversorgung errichtet und betrieben werden. Die Baugrundstücke werden zur Versorgung an das Trinkwassernetz der Stadt angeschlossen.
- 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.
- 6. Begrünung:** Zur Begrünung der Grundstücke sind möglichst standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden. Fassadenbegrünungen z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarliche Abstimmung bei Grenzgaragen!) und eine extensive Begrünung flach geneigter Dächer werden ausdrücklich empfohlen.

III. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass diese Plan-ausfertigung mit dem Satzungsplan (I. Ausfertigung) übereinstimmt.

Bürgermeister

h-1-28

**STADT HALLE (WESTF.), OT HÖRSTE:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - 3. ÄNDERUNG
„Kapellenweg“**

Übersichtskarte: M 1:5.000

Maßstab: 1: 500 Planformat: 101 cm x 62 cm Nord

Planbearbeitung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 - R. Nagelmann und D. Tischmann -
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Telefon 05242/5509-0, Fax. 05242/5509-29

Satzung Dezember 2004
 Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: Ti / Du