Stand der Planunterlage:

Gebäudebestand im Plangebiet: 30.09.1996
Flurstücksnachweis: 08.01.1997

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. g. F.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. (Siehe lfd. Nr. 6 unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter".)

Gütersloh, den 23.01.1998

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Planbearbeitung: Alfred Kelber, Dipl.-Ing. Architekt
Voltmannstr. 38
33619 Bielefeld
Tel.: 0521/102430
Fax.: 0521/161196

Bielefeld, den 10.10.97

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Datum des Beschlusses: 09. Oktober 1996

Bürgermeister Ratsmitglied

Gem. § 2 (1) und (4) BauGB ist der Beschluß, den Bebauungsplan zu ändern, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Datum der Bekanntmachung: 29. Januar 1997

Halle (Westf.), den .....

Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29. Januar 1997 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Halle (Westf.), den .....

Bürgermeister

Der Änderung hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Datum des Beschlusses: 14. Mai 1997

Offenlegen vom 02. Juni 1997 bis 04. Juli 1997

Halle (Westf.), den .....

Bürgermeister

Der Änderung hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nochmals öffentlich ausgelegen.

Datum des Beschlusses: 08.10.1997

Offenlegen von ..... bis .....

Halle (Westf.), den .....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat die Änderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Datum des Beschlusses: .....

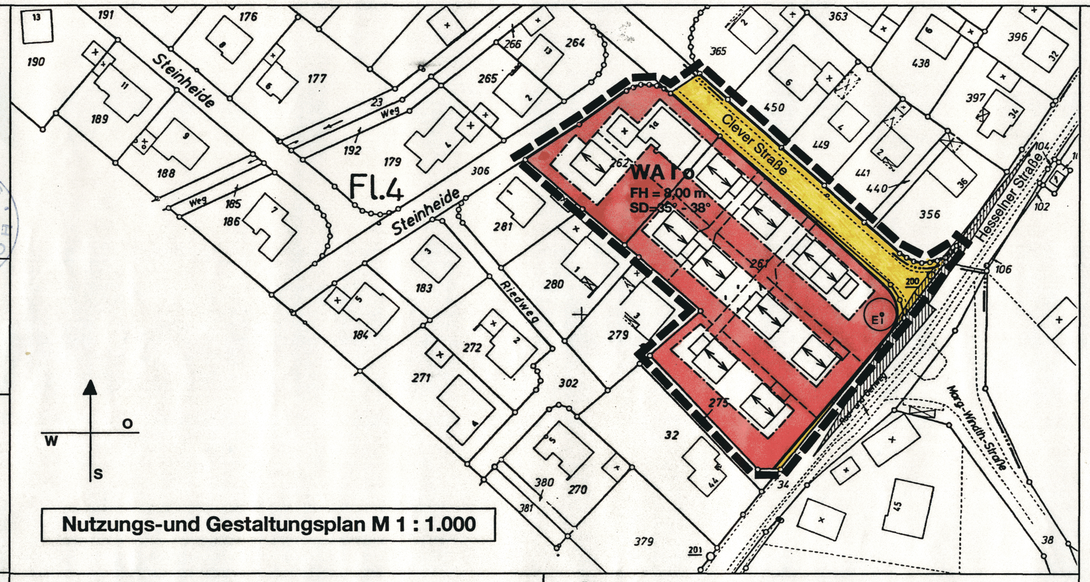
Halle (Westf.), den .....

Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Halle (Westf.), den .....

Bürgermeister



Nutzungs-und Gestaltungsplan M 1 : 1.000

Bestandteile dieser Änderung sind

Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000

Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Dieser Änderung sind beigefügt

Sonstige Darstellungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Begründung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Gesetz vom 22.4. 1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl I S. 1458);

§ 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) vom 4. Juli 1979 GV. NW S. 488 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW S. 926) - SGV. NW 77;

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. 1995 S. 218);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124);

Anmerkungen:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gem. § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

1. Abgrenzungen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

2.. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

3.1 Grundflächenzahl gem. §§ 16,17 und 19 BauNVO

I 3.2 Ein Vollgeschoß gem. § 16 BauNVO

Hinweis: Hierzu siehe auch Punkt 7.2 "Firsthöhe"

4. Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB

o 4.1 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

4.2 Baugrenze gem. § 23 BauNVO

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Hinweis: Hierzu siehe auch Punkt 6 "Öffentliche Verkehrsfläche" unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter".

6. Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1 25 BauGB

ET 6.1 Anzupflanzender Eiche

Auf dem entsprechend gekennzeichneten Standort ist eine Eiche (Quercus robur) in der Pflanzqalität "Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 8-14 cm" zu verwenden.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 BauO NW (§ 9 (4) BauGB)

7.1 Traufenhöhe

Die Traufenhöhe wird auf maximal 3,70 m begrenzt.

Die Traufenhöhe ist das Maß von der Geländehöhe bis zur Schnittlinie der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut (Oberkante der Dachpfanne).

Als Geländehöhe ist die Höhe des vorhandene Gehwegs bzw. Schrammbords auf der Grenze zu den Baugrundstücken anzunehmen.

FH = 8,00 m 7.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf in keinem Punkt des Firstes das Maß von 8,00 m überschreiten. (Firsthöhenbegrenzung)

Die Firsthöhe ist lotrecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) bis zum Gelände zu messen.
(Geländehöhe siehe Punkt 7.1.)

Hinweis: Hierzu siehe auch unter Punkt 2 "Beispielhafter Systemquerschnitte für ein Wohnhaus" unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter".

7.3 Dachneigung und Firstrichtung

SD 35°-38° Zulässig sind symmetrische Satteldächer) mit einer Dachneigung von 35-38°.

<-> Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firstrichtungen muß der längste First der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.

Bei Garagen, rückwärtigen Anbauten und anderen untergeordneten Nebenanlagen ist auch eine Dachneigung von 0-38° und eine andere Firstrichtung zulässig.

Ausnahmsweise sind bei Um- und Anbauten an vorhandenen Gebäuden andere Dachneigungen und Firstrichtungen zulässig.

7.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachgaupen und Dachloggien dürfen in ihrer größten Gesamtlänge, horizontal in der Dachfläche gemessen, die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Dabei werden Einzellängen zusammengerechnet. Bei Satteldächern ist vom Ortgang (seitliches Dachende) ein Mindestabstand von 1,50 m, ebenfalls horizontal gemessen, einzuhalten. Der Abstand der Schnittlinie des Gaupendaches mit dem Hauptdach muß mindestens 1,0 m (ca. 3 Pfannenreihen) betragen.

Hinweis: Auf die Hauptnummer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NW) wird verwiesen.

8. Gestaltung von Vorgärten und Einfriedigungen gem. § 86 BauO NW (§ 9 (4) BauGB)

8.1 Definition des Vorgartens

Der Vorgarten ist die Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in 5,0 m Tiefe.

Beträgt der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche weniger als 5,0 m, ist der Vorgarten die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Fläche liegende Grundstücksfläche.

8.2 Gestaltung des Vorgartens

Die Grundstücksflächen innerhalb des Vorgartens sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächen für Hauszugänge, nicht überdachte Stellplätze und Grundstückszufahrten dürfen maximal 40% der Vorgartenfläche einnehmen.

Überdachte Stellplätze (Carports und Garagen) sind im Vorgarten unzulässig.

8.3 Gestaltung der Einfriedigungen im Vorgartenbereich

Innerhalb des Vorgartenbereiches sind folgende Einfriedigungen zulässig:

1. Bis zu einer Höhe von 0,7 m: Einfriedigungen aller Art
2. Bis zu einer Höhe von 2,0 m: nur lebende Hecken
   Im Zusammenhang mit lebenden Hecken ist zusätzlich ein Drahtflechtzaun zulässig. Die Hecke muß von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m haben.

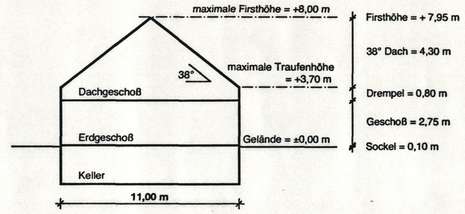
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter

1. Vorschläge für die Realisierung

neue Grundstücksgrenze / Garagenzufahrten

neues Gebäude mit Garage

2. Beispielhafter Systemquerschnitt für ein Wohnhaus



3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Bereich der Hesselner Straße, der Clever Straße und der Steinheide sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden, so daß die Regelungen des § 51a Landewassergesetz zur Versickerung des Niederschlagswassers keine Anwendung finden. Unabhängig davon sollten die Möglichkeiten, das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser auch auf diesen Flächen zu versikkern, genutzt werden.

4. Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt.

Jedoch ist in der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu verständigen.

5. Anzeige kulturgeschichtlicher Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax.: 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

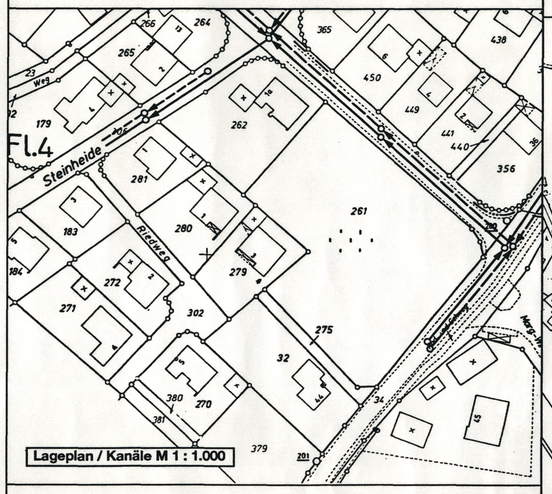
Die Fahrbahn der Clever Straße innerhalb des Änderungsbereiches und die Fahrbahn der Hesselner Straße, die an den Änderungsbereich angrenzt, sind ausgebaut. Die öffentliche Verkehrsfläche ist in einer solchen Breite festgesetzt, daß zusätzlich der Ausbau eines ca. 2,15 m breiten Gehweges möglich ist.

Sichtfeld / KFZ-Verkehr
Das Sichtfeld liegt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche

7. Vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle

Schmutzwasserkanal (ohne Lagegenauigkeit der Schächte)

Regenwasserkanal (ohne Lagegenauigkeit der Schächte)

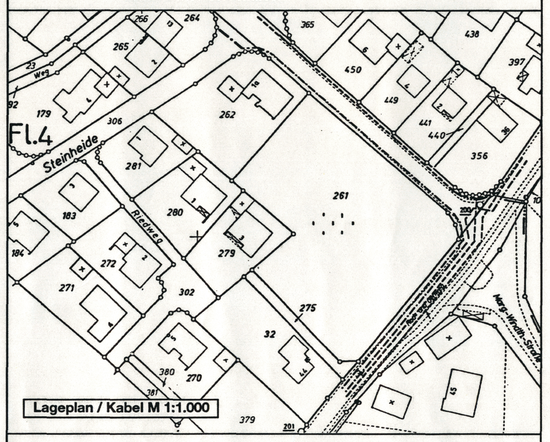


Lageplan / Kanäle M 1 : 1.000

8. Erdkabel der RWE/NIKE

vorhandenes 10 kV-Erdkabel

vorhandenes Steuerkabel



Lageplan / Kabel M 1:1.000

Übersichtsplan M 1:5.000

h_3_04

Stadt Halle (Westf.)
Bebauungsplan Hesseln Nr. 3
4. Änderung
"Einmündung Clever Straße"

Gemarkung Hesseln, Flur 3

2. Ausfertigung

19.01.1998