



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.

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

Bürgermeister Ratsmitglied

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

Halle (Westf.), den

Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am, wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.
 Halle (Westf.), den

Bürgermeister

Die Änderung hat als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
 Datum des Beschlusses:

Offenlegung 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

Die Änderung ist gem. § 11 (1) BauGB am angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.
 Siehe Verfügung vom:

AZ:

Detmold, den

Bezirksregierung Detmold, im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
 Halle (Westf.), den

Bürgermeister

Bestandteile dieser Änderung sind:
 Nutzungs- und Gestaltungsplan M 1:1.000
 Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Dieser Änderung sind beigefügt:
 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter
 Begründung

Rechtsgrundlagen
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479); das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994); § 51 a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) vom 7. Juli 1979 GV. NRW S. 488 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926) - SGV. NW 77 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

Anmerkung
 Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

- Festsetzungen mit Zeichenerklärungen**
- Abgrenzungen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
 - 2.1 **WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
 - 3.1 **I** Ein Vollgeschoß gem. § 16 BauNVO
 - 3.2 **GRZ** Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO
 - 3.4 **GFZ** Geschossflächenzahl gem. §§ 16 und 17 BauNVO
 - 3.5 **FH max** Firsthöhe gem. § 17 BauNVO
 Die Firsthöhe darf in keinem Punkte des Firstes das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß überschreiten. (Firsthöhenbegrenzung)
 Die Firsthöhe ist das Maß von der Geländehöhe bis zum First (Oberkante Firstziegel).
 - TH max** Traufenhöhe gem. § 17 BauNVO
 Die Traufenhöhe darf in keinem Punkte der Traufe das im Nutzungs- und Gestaltungsplan angegebene Maß überschreiten. Als Traufenhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.
 Die Beziehung zum Gelände ist entsprechend der Firsthöhenbegrenzung definiert.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 1 BauGB und Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB**
 - 4.1 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
 - 4.2 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 - 4.3 Firstrichtung
 Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firstrichtungen muss der längste First der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.
 Bei Garagen, untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen ist eine andere Firstrichtung zulässig.
 - 4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Der Abstand der Längsseiten von nicht überdachten Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.
 - Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 Hinweis: Hierzu siehe auch "Hinweise zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen" unter "Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter".
 - Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**
 - 6.1 öffentliche Grünfläche
 - 6.2 Zweckbestimmung: Parkanlage
 - 6.3 Private Grünfläche
 Hinweis: Innerhalb der privaten Grünfläche sind Versorgungskabel der Technischen Werke Osning GmbH verlegt.
 - Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB**
 - 7.1 **SD** Dachform und Dachneigung
 Zulässig sind symmetrische Satteldächer (Giebelhäuser und Krüppelwalmdächer) mit der im Nutzungsplan angegebenen Dachneigung.
 Bei Garagen, untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen (auch Flachdach) zulässig.
 - 7.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 Alle die Traufe überragenden Gebäudeteile (Dachgaupen und Zwerchgiebel) dürfen 1/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand zum Ortsgang von 1,50 m einhalten. Der obere Abstand des Einschnittes des Gaupendaches ins das Hauptdach bis zum First muss mindestens 1,00 m (3 Planreihen) betragen.
 Dacheinschnitte (Dachloggien) sind unzulässig.
 - 7.3 Dachdeckung
 Es sind ausschließlich Tondachziegel und Betondachsteine in der Farbe "Ziegelrot" und "Antrazith" sowie Farbtonen, die zwischen den angegebenen Farben liegen (Mischttöne) mit matter Oberfläche zu verwenden.
 Glasierte und glänzend engobierte Dachpfannen sind unzulässig.
 Solaranlagen sind zulässig.
 - 7.4 Fassaden
 Der überwiegende Flächenanteil der Fassaden ist in hellem Putz oder in farblich unbehandeltem Kalksandstein sowie in naturrotem Vormauerziegel auszuführen. Die Farbe des Putzes muss zwischen Weiß und der Farbe des ungefärbten Kalksandsteins liegen (Mischttöne).
 Darüber hinaus sind Holzverbletungen, die farblich lasiert sein können, bis zu 30% des Fassadenanteiles zulässig.
 - 7.5 Einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern
 Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dachneigung, die Art der Dacheindeckung, die Ausführung der Gaupen und die Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Gebäude sind im Hinblick auf das Fassadenmaterial (Putz oder Verblendung) gleich auszuführen sowie in Bezug auf Gestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

- Gestaltung von Vorgärten und Einfriedungen sowie Veränderung des Geländes gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB**
 - 8.1 Definition des Vorgartens
 Der Vorgarten ist die Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in 3,0 m Tiefe.
 - 8.2 Gestaltung des Vorgartens
 Die Grundstücksflächen innerhalb des Vorgartens sind als Grünflächen anzulegen. 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 Einfriedungen im Vorgartenbereich
 Innerhalb des Vorgartenbereiches sind folgende Einfriedungen zulässig:
 1. Bis zu einer Höhe von 0,7 m: Einfriedungen aller Art
 2. Bis zu einer Höhe von 2,0 m: nur lebende Hecken
 Im Zusammenhang mit lebenden Hecken ist zusätzlich ein Drahtflechtzaun bis zu 0,7 m Höhe zulässig.
 Es sind folgende heimische Heckenpflanzen zu verwenden:

Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehle	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
 - 8.4 Anschüttungen und Abtragungen auf privaten Baugrundstücken
 Die Veränderung des vorhandenen Geländeneiveaus ist nur insoweit zulässig, als sie zur Anlage von Terrassen und Hauseingängen erforderlich werden.
 Stützmauern auf den Grenzen zu Nachbargrundstücken und zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
- Versickerung von Regenwasser gem. § 51a LWG in Verbindung mit § 1 (4) BauGB**
 - 9.1 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen zu versickern.
 Schachtversickerungen sind unzulässig.
 - 9.2 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die neu befestigt werden (Planstraßen), anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen und innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu versickern.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter

Vorschläge für die Realisierung

neue Grundstücksgrenze

neues Gebäude im Nutzungs- und Gestaltungsplan

Beispielhafter Systemquerschnitt für ein Wohnhaus

FH max = 9,50
 TH max = 4,50
 Gelände = 0,00

Firsthöhe = 9,30
 Firstdreieck = 5,00
 Drempe = 1,00
 Geschoss = 2,80
 Geländedifferenz = 0,50

Hinweis auf eine Altablagerung nördlich des Plangebietes
 Im unmittelbaren 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.
 Die Altablagerung 3916 IMB 37 liegt ca. 350 m nördlich des Plangebietes. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwest gerichtet. Entsprechend dem vorliegenden Gutachten vom Dez. 97 ist eine Grundwasserfließrichtung in Richtung des Gehöftes Künsebeck nicht gegeben. Nach diesen Erkenntnissen ist eine schädliche Grundwasserbeeinflussung im Plangebiet nicht gegeben.
 Aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes sollte jedoch auf eine Grundwasserentnahme im Plangebiet verzichtet werden.

Anzeige kulturgeschichtlicher Bodenfunde
 Im Bereich des Plangebietes muss aufgrund von Bodenfunden mit einem steinzeitlichen Siedlungsplatz gerechnet werden. Um Klarheit über den Umfang und Qualität eines eventuellen Bodendenkmals zu erhalten, soll vor Beginn der Bautätigkeit im Plangebiet (Haus-, Kanal- und Straßenbau) eine Untersuchung durch das Amt für Bodendenkmalpflege durchgeführt werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme des Bauträgers mit dem Amt für Bodendenkmalpflege ist dazu notwendig.

Hinweise zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und Hinweis auf Sichtdreiecke

Hauptstraße
 Die Fahrbahn sowie der Parkstreifen und der Gehweg auf der Südseite der Hauptstraße, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, sind ausgebaut.
 Auf der Nordwestseite wird die Fahrbahn durch Bordsteine begrenzt. Ein Gehweg ist nicht vorhanden.
 In dieser Bebauungsplanänderung wird die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche auf der Nordwestseite der Hauptstraße in der Weise begrenzt, dass die Anlage eines zusätzlichen Gehweges in 2,40 m Breite möglich ist.

Planstraßen
 Die Planstraße soll als "Tempo 30 Zone" im Sinne der Straßenverkehrsordnung (Zeichen 274.1 und 274.2) gekennzeichnet werden.
 Die Anschlüsse der Planstraßen an die Hauptstraße sollen in Form einer Absenkung im Sinne von § 10 der Straßenverkehrsordnung (StVO) ausgebildet werden.
 Die endgültige Gestaltung der Planstraßen bleibt jedoch dem Ausbauplan vorbehalten.

Sichtfelder
 Die Sichtfelder liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Öffentlicher Kinderspielplatz
 Im Rahmen der Ausbauplanung soll geklärt werden, ob und in welcher Größe und Ausstattung ein Kinderspielplatz angelegt werden soll.

Öffentlicher Kanal innerhalb privater Grundstücksfläche
 Vorhandener öffentlicher Mischwasserkanal DN 200 im nordöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes, der privatrechtlich gesichert werden soll.

Übersichtsplan M 1: 5.000

**Stadt Halle (Westf.)
 Bebauungsplan Künsebeck Nr. 6
 3. Änderung "Eilerbrake"**

Verfahrenstand: Sitzung 18.12.2001

Planbearbeitung: Alfred Kelber, Dipl.-Ing Architekt
 Voltmannstr. 38
 33619 Bielefeld

h. 6.04