STADT HALLE / WESTFALEN

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12A „FELS“

Kreis Gütersloh

Kataster-und Vermessungsamt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

-Liegenschaftskarte-

N

Gemeinde: Halle/Westf.
Gemarkung: Halle
Flur: 8
Rahmenkarte: 5568.9
Maßstab: 1 : 1000

Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle am _____ beschlossen worden. Dieser Beschluß ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB durchgeführt.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am _____ hat der Bebauungsplan mit Begründung gem. § 3(2) BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am _____ vom Rat der Stadt Halle als Satzung beschlossen.
Halle, den _____	Halle, den _____	Halle, den _____	Halle, den _____
im Auftrage des Rates der Stadt			im Auftrag des Rates der Stadt
_____ Bürgermeister			_____ Bürgermeister
_____ Ratsmitglied	Der Stadtdirektor	Der Stadtdirektor	_____ Ratsmitglied

Anzeige gem. § 11 BauGB	Bekanntmachung gem. § 12 BauGB	Planunterlage
Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB am _____ angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Siehe Verfügung vom _____.	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.	Planunterlage: Flurkarte M. 1:1.000 Stand: 11.11.96 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 ~~Oberkreisdirektor~~ des Kr. Gütersloh - Vermessungs- und Katasteramt - Gütersloh ~~Rheda-Wiedenbrück~~ den 2.7.1997 Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Halle, den _____	Halle, den _____	
_____ Der Stadtdirektor	_____ Der Stadtdirektor	

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 30.7.1996 (BGBl. I S. 1189) i.V.m. **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622).

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)

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).

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*

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

GRZ = 0,4 — **2.2 Grundflachenzahl 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.

z.B. II — **2.3 Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§§16,20 BauNVO)**

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16,18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß

FH_{max} = — **2.4.1 max. zulässige Firsthöhe** in Meter (Oberkante First)

TH_{max} = — **2.4.2 max. zulässige Traufhohe** in Meter (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)

2.5 Tabelle der Nutzungsmaße 2.1-2.4 in den Teilbauflächen:

Teilfläche i. Z_{max}	GRZ Obergrenze	GFZ Obergrenze	FH max	TH max
WA_1 II	0.4	0,8	11,5 m	6,0 m
WA_2 II	0.4	0,8	12,0 m	4.6 m
WA_3 II	0.4	0,8	10,5 m	4,0 m

3. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen etc. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB), Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

ED

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

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

3.3 Einschränkung i.V.m. § 12(6) BauNVO:
von der Straßenbegrenzungslinie *Samlandweg* parallel zur Kanaltrasse müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mind. 5 m einhalten (ggf. zulässige Ausnahme: überdachte Stellplatze/Carports mind. 4 m); seitlich ist jeweils grundsätzlich mind. 1 m Abstand von Verkehrsflächen (Straßen, Fußweg) zu wahren.

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

F

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

4.2 offentl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5. private Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier:
parkartige Gartenanlage mit zu erhaltendem Gehölzbestand

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 Wasserdurchlassige Befestigung von Flachen:
Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Gehwege und Hofflächen auf Privat-Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit nicht besondere Gründe dem entgegenstehen und eine schadliche Verunreinigung des Niederschlagswassers nicht zu besorgen ist. Empfohlene Materialien: Pflaster mit hohem Fugenanteil (ohne betonierten Unterbau), Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies etc.

6.2 Anpflanzung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Baumen, Sträuchern sowie von Gewassern gem. § 9(1)25 BauGB:

6.2.1 Anpflanzung von standortheimischen Baumen

6.2.2 Erhalt der standortheimischen Baume und Sträucher

6.2.3 Erhalt standortheimischer Einzelbäume

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

3

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 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 standig freizuhalten

7.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Halle/Westf., hier: Kanaltrasse

7.5 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB, hier:
das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes der Stadt Halle, die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 1.6.1976 (Abl. RP Detmold S. 294) sind zu beachten.

7.6 Nach § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB ist unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern bzw. zu verrieseln, ein rückstausicherer Überlauf an das öffentliche Entwässerungsnetz ist vorzusehen (eine Brauchwassernutzung bleibt zulässig).

7.7 Maßangaben in Meter

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

326

vorhandene Flurstücke mit Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

vorhandene Gebaude

geplante Beseitigung vorhandener Gebaude

geplante Gebaude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung (als Empfehlung)

D. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metalle, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist nach §§ 15ff Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.

2. Landesabfallgesetz: Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind bei der Durchführung genehmigungsbedurftiger Baumaßnahmen, insbesondere beim Abbruch baulicher Anlagen, Bauabfälle voneinander getrennt zu halten, soweit dies für ihre ordnungsgemäße Verwertung erforderlich ist.

3. 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.

4. Landeswassergesetz: Zu § 51a LWG ***Beseitigung von Niederschlagswasser*** siehe auch Begründung zum Bebauungsplan. Empfohlen wird generell eine Reduzierung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dachflächen durch anteilige Brauchwassernutzung v.a. zur Gartenbewasserung.
Zur Beachtung: auf wassergebunden befestigten Kfz-Stellplatzanlagen dürfen nur für den Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht erfolgen.

5. 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

z.B. 38°-45° SD

1.1 Dachneigung und Dachform für den Hauptbaukörper

1.1.1 Dachneigung: siehe Tabelle;

1.1.2 Dachform: Satteldach

1.1.3 Abweichungen sind ggf. jeweils aus gestalterischen oder energetisch-konstruktiven Gründen zulässig (v.a. bei Dachbegrünungen und „ökologisch orientierten“ Bauformen - z.B. Niedrigenergiehäusern -, Mindestdachneigung hier 22,5°).

im Mittel max. **0,50 m**

1.2 maximal zulässige Sockelhöhe in m über Bezugspunkt:
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage (= Ok Fahrbahnrand/Bordstein).

1.3 Tabelle: Gestaltungsvorschriften 1.1-1.2 für Teilflächen

Teilfläche	Dachneigung	Dachform	Sockelhöhe im Mittel max.
WA_1	38°-42°	SD	0,50 m
WA_2	40°-50°	SD	0,50 m
WA_3	38°-45°	SD	0,50 m

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgestaltung
a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig, sie sind auf die Fassadengliederung abzustimmen.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet.
c) Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.

1.5 Abstimmung, gestalterische Einheit:
Doppelhäuser sind in Gebaudehöhen (Sockel, Traufe, First), Dachneigung und Material (Dacheindeckung, Mauerwerk, Putz) jeweils gleich auszuführen.

1.6 Farbgebung, Material:
Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in roter bis brauner Farbe oder anthrazitfarben bis schwarz zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

2. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Stellplätze, Standplätze für Abfallbehälter und unbebauter Grundstücksflächen; Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

2.1 Stellplätze, Stellplatzanlagen:
- Je angefangene 4 nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist dort mind. 1 standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in einer Baumscheibe oder Pflanzstreifen von mind. 5 m² fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten;
- Carport-/Pergolaanlagen, Rankgerüste etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Für Garagen, v.a. für Grenzgaragen (in Abstimmung mit Nachbarn!), wird eine Fassadenbegrünung ausdrücklich empfohlen.

2.2 Standplatze für Abfallbehalter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

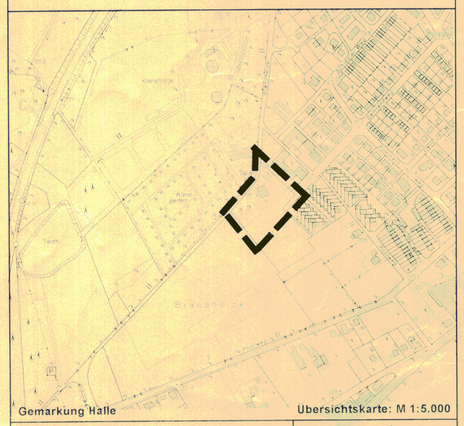
2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflachen, Bepflanzung
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend mit standortgerechten heimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, z.B mit (Auswahl):

Acer campestre (Feldahorn)	*Cornus mas (Kornelkirsche)*
Betula pendula (Sand-Birke)	*Corylus avellana (Haselnuß)*
Carpinus betulus (Hainbuche)	*Crataegus monog. (Weißdorn)*
Fraxinus excelsior (Esche)	*Prunus spinosa (Schlehe)*
Prunus avium (Vogelkirsche)	*Rosa spec. div. (Wildrosen)*
Quercus robur (Stiel-Eiche)	*Sambucus nigra (S.Holunder)*
Salix div. (heim. Weiden)	*Viburnum opulus (Schneeball)*
Sorbus aucuparia (Eberesche)	*Rubus fruticosus (Brombeere)*
Hochstamm-Obstbäume	*und Beerenobst div.*
Juglans regia (Walnuß) etc.	*Syringa vulg. (Flieder) etc.*

2.4 Gestaltung der Vorgarten, Einfriedungen:
a) **Vorgärten**, die halböffentlichen Grundstücksflächen zwischen Planstraßen und Neubauten dürfen nicht als Lagerplatz oder Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden; sie sind mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und notwendiger Stellplätze (Pkw, Fahrräder) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
b) für den Bereich der neuen Wohnbaugrundstücke sind **Einfriedungen wie Mauern, Zaune etc.** zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht zulässig, sie sind nur als Laubhecken zulässig. Geeignete Arten (Auswahl): Hainbuche, Feuerdorn, Hartriegel, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum etc.

I. AUSFERTIGUNG OFFENLEGUNGSPLAN h_12_06

STADT HALLE / WESTF.:
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 12A „FELS“



Gemarkung Halle — Übersichtskarte: M 1:5.000

Stadt Halle/Westf., 3. Anderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Fels“	Verfahrensstand: Entwurf 10/96, 2/97

0 — 50 — 100 m

Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 88cm x 65cm — Nord

Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung Nagelmann Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/49939, Fax 05242/400836	Gezeichnet: Wi Bearbeitet: Na/Ti