2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Halle (Westf.) für das Gebiet: Bahnhofstraße, Lange Straße, Graebestraße und Gartenstraße

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S.2081)
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S.218 / SGV NW 232 ber. GV-NW S.982))
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.1997 (GV NW. S. 458)
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926)

2. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen, Dachform oder Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 1 bis 9 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
Nach § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

MK — Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
Nach § 1 (5) bzw. 1 (6) 1 BauNVO sind Tankstellen gem. § 7 (2) 5 bzw. 7 (3) 1 BauNVO nicht zulässig.
Nach § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen „Diskotheken" und „Betriebe mit Sexdarbietungen" und „Spielhallen" nicht zulässig.
Oberhalb des ersten Obergeschosses sind gemäß § 7 (4) 1 BauNVO ausschließlich Wohnungen zulässig

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung:

z.B.		Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse/ Gebäudehöhe
WA	II GH <7,0m		
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
o	SD	Bauweise	Dachform

Zahl der zulässigen Vollgeschosse:

z.B. II — zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl - Tiefgaragen bleiben ohne Anrechnung auf die zulässige Geschoßfläche

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

z.B. GH <7,0m — max. Gebäudehöhe in Metr.r über OK fertige Erschließung

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

z.B. o — offene Bauweise

z.B. g — geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Firstrichtung für Hauptbaukörper

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Ga — Garagen

TGa — Tiefgarage

St — Stellplätze
Pro angefangene vier Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltung (Amtsgericht)

Verkehrsflächen gem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Fällt die Straßenbegrenzungslinie mit einer Baugrenze bzw. Baulinie zusammen, so ist nur die Baugrenze bzw. Baulinie dargestellt.

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F — Fußweg

VB — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Mauer (nördlich des DIXI-Parkplatzes) zum Schutz gegen Schallemissionen

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Kleinkinderspielplatz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan gekennzeichneten Bereiche sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Dabei sind ausschließlich heimische standortgerechte Arten zu verwenden.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

zu erhaltender Baum

zu erhaltende Sträucher (Hecke)

Ausnahmsweise können die Hecken in Zuge notwendiger Bauarbeiten in Abstimmung mit den Umweltbeauftragten gesetzt werden bzw. sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für die Errichtung der Stellplätze an der Graebestraße kann die Hecke um eine Stellplatztiefe umgesetzt werden.

zu erhaltende Sandsteinmauer

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

Arkade: Mindesthöhe 2,5 m, Mindesttiefe 2,0 m
Die Arkade wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Herstellung, Unterhaltung und Haftung wird durch Vertrag zwischen der Stadt Halle und den Grundstückseigentümer geregelt. Die Arkadenfläche kann unterkellert werden. Als Nutzlast für die Deckenberechnung sind mind. 750 kg/qm anzunehmen.

3. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauONW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Bei Neubauten, An- und Umbauten sind für die Gestaltung der Außenwände ausschließlich folgende Materialien und Farbgebungen zugelassen:

Zementputz:	weiße oder helle Gelb- oder Ockertönungen sowie Erdfarben
Ziegelmauerwerk:	rot-braune Farbtönungen
Kalksandsteinmauerwerk:	weiß

Für untergeordnete Baukörperteile sind darüber hinaus zulässig:

Sichtbeton:	naturfarben oder weiß gestrichen
Schiefer:	naturfarben
Holz:	naturfarben, weiß, dunkelgrün, schwarz gestrichen

Gestaltung und Material für Vordächer:

Beton mit mind. 40 cm hoher vorderer Aufkantung als Sichtbeton oder mit Holzverschalung, naturfarben gestrichen oder weiß.

Dachform:

Diese Festsetzungen gelten für Dächer der Hauptbaukörper, für untergeordnete Baukörper sind mit Zustimmung der Stadt Halle auch abweichende Dachformen zulässig.

SD — Nur Satteldächer zulässig, Krüppelwalmdächer unzulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 40° aber höchstens 48°. Zusammenhängende Gebäudegruppen sind jedoch in der Dachneigung gleich auszubilden.

FD — Flachdach

PD — Pultdach für Garagenbaukörper

Dachaufbauten und -einschnitte:

Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von höchstens 2/3 der Baukörperlänge. Vom Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung für Satteldächer oder geneigte Dachflächen sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen dürfen nur bis zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche bzw. Vordachfläche liegen. Transparente als Flächenwerbung sind nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,45 m, die Länge 3,5 m nicht überschreiten, bei Schriftzügen beträgt die Höhe der Buchstaben maximal 0,35 m.

Bei Bauköpfern mit Arkaden sind Werbeanlagen vorrangig im Arkadenbereich anzubringen, wobei eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m einzuhalten ist. Die Stützpfeiler der Arkaden sind unterhalb des Gesimsbandes von Automaten und Werbeanlagen jeglicher Art freizuhalten, bei durchhängigen Stützpfeilern können im Bereich und oberhalb des Gesimsbandes Werbeanlagen als Ausnahme zugelassen werden. Innerhalb der Arkadenbereiche sind Hängetransparente quer zur Gebäudefront auch als selbstleuchtende Flächentransparente zulässig, wobei eine lichte Höhe von 2,50 m einzuhalten ist. Die Transparente dürfen nicht über die Innenkanten der Stützpfeiler hinausragen.

Einfriedungen:

Mauer (nördlich des DIXI-Parkplatzes)
Höhe: 1,8 bis 2,2 m
Material: es ist nur Sandstein zulässig

4. Sonstige Darstellungen und Hinweise

12 — vorhandenes Gebäude

10 KV — vorhandenes 10-KV-Kabel

—o—o— Steuerkabel

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Halle - Tatenhauser Wald". Die Bestimmungen der WSG-Verordnung sind zu berücksichtigen.

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 Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel.: 0521/52 00 250, Telefax: 0521/52 00 239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Für das Plangebiet gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle.

Das Plangebiet wird durch keine bekannten Aufallentsorgungs-Flächen oder Teilflächen ehemals gewerblich genutzt worden sein, so ist zu prüfen, ob ein Altlastenverdacht besteht. Ggfs. sind geeignete Untersuchungen vorzunehmen.

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

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Bei der Bepflanzung der privaten Gartenflächen und Eingrünung der Garagen und sonstigen Nebenanlagen sollen generell nur heimische standortgerechte Pflanzen und Gehölze verwendet werden. Bei den Wohnhäusern, Garagen und sonstigen Nebenanlagen sollen Fassaden und Dächer mit heimischen Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

5. Planaufhebung

Für das Gebiet der Bebauungsplanänderung werden alle bisherigen Festsetzungen in Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text durch dieses Planverfahren aufgehoben.

Größe des Plangebietes: 1,82 ha	
Gemarkung: Halle (Westf.)	Flur: 4
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage: Kreis Gütersloh - Katasteramt Halle-Wiedenbrück, den	Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Kreis Gütersloh - Katasteramt Halle-Wiedenbrück, den
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Halle (Westf.) vom aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Halle (Westf.), den Bürgermeister Ratsmitglied	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Halle (Westf.), den Stadtdirektor
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am als Satzung beschlossen worden. Halle (Westf.), den Bürgermeister Ratsmitglied	Dieser Plan ist gem. § 11 BauGB am angezeigt worden. Siehe Verfügung des Regierungspräsidiums vom Detmold, den Das Regierungspräsidium im Auftrage
Dieser angezeigte Plan mit Begründung liegt gem. § 12 BauGB ab zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Anzeige, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Halle (Westf.), den Stadtdirektor	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt. Halle (Westf.), den Stadtdirektor

Stadt Halle

Bebauungsplan Nr. 15
2. Änderung für das Gebiet Bahnhofstraße, Lange Straße, Graebestraße und Gartenstraße

Verfahrensstand: Erneute öffentliche Auslegung, Satzungsfassung

Maßstab 1 : 500 (0 5 10 15m)
im Original
Datum : 29.5.1995

N

Gezeichnet :
Geändert : 26.01.1999
Ergänzt :

In dieser Form
rechtskräftig seit
dem 15.01.2000

h_15_02

ARCHITEKTUR STADTPLANUNG KOMMUNALBERATUNG

33689 Bielefeld – Sennestadt, Vennhofallee 97
Telefon 05205/3230 u. 6502, Telefax 05205/22679
E-Mail BDPartner @ BauNetz.de

BERGER, DREES & PARTNER Architekten Stadtplaner BDA PartGmbB