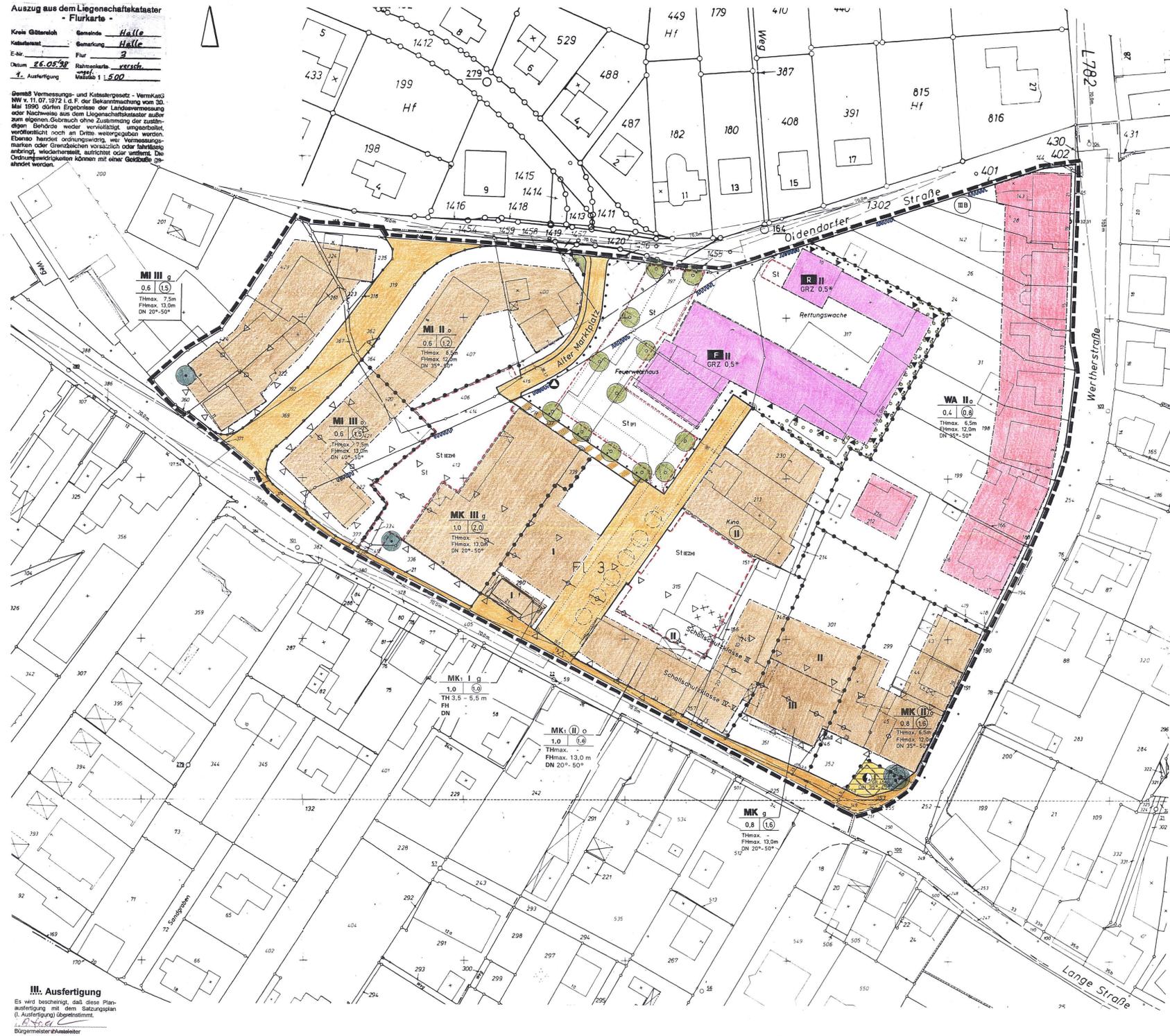


STADT HALLE (Westf.), KERNSTADT: BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „ORTSKERN HALLE“ - 3. ÄNDERUNG

Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte

Kreis Göttingen, Gemeinde Halle
Katasteramt, Bemerkung Halle
E-Nr. Flur 2
Datum 26.05.99
Rahmplan Nr. 15
M 1:500

Denkmal-Verordnungs- und Katastergesetz - Vermerk
NW v. 11.07.1972 i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1990 (S. 1) im Ergebnis der Landesvermessung zum Nachweis aus dem Liegenschaftskataster außer zum eigenen Gebrauch ohne Zustimmung der zuständigen Behörde weder vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht noch an Dritte weitergegeben werden. Ebenso handelt ordnungswidrig, wer Vermessungs- marken oder Grenzzeichen vorsätzlich oder fahrlässig anbringt, wiederherstellt, aufrichtet oder entfernt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch 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 Gesetz vom 22.06.1993 (BGBl. I S. 469);
Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): § 9(4) BauO i.V.m. § 86 BauO i.d.F. vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW S. 439);
Landeswassergesetz (LWG NRW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NRW S. 439);
Landesverordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauO)**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1(1) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.
 - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Gemäß § 1(5) BauNVO können Vergnügungstätten nach § 6(2) Nr. 8 im Mischgebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO
a) Regelungen gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO:
- Sanktions-, Video-Shop-Shows und Betriebe mit entsprechendem Live-Ordnungs- und als Unterarten von Vergnügungstätten im gesamten MK nicht zulässig.
- In Teilflächen MK sind Spiel- und Automatenhallen als Unterarten von Vergnügungstätten nicht zulässig.
- Tankstellen sind allgemein nach 1 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 ausgeschlossen.
b) Sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauO sind ab dem 1. Obergesch. allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauO)**
 - Geschosshöhe GRZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 0,8
 - Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), z.B. 0,4
 - Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Gemeindefähige Feuerwehrrettungswache: die nach § 19(4) Satz 1 u. 2 ermittelte GRZ von 0,5 bis 0,75 kann nach § 19(4) S. 3 zusätzlich bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 durch mit Feuerlösgeräten wasserdurchlässig befestigte Stellplätze überschritten werden.
2.2.2 Versorgungsfähige Trafostelle: zulässige Grundfläche, Höchstmaß
II
a) Höchstmaß, hier z.B. zwei Vollgeschosse, oder
b) zwingend, hier zwei Vollgeschosse; Zwischen-/Anbauten, Nebengebäude etc. sind auch eingeschossig zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO):
Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg: Bei Planung im Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstückspunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Gehweg oder OK Fahrbahnrand/Bordstein) der Erschließungsstraße; bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Eckgrundstücken ist mit weiteren Festsetzungen
a) maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante First) in Meter
b) maximal zulässige Traufhöhe (Schrittweite Außenfläche Außenwand und Oberkante Dachhaut) in Meter
c) Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauO)

- Bauweise (§ 22 BauNVO):**
 - offene Bauweise
 - geschlossene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO** durch Baugruben oder
Baulinen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Die Baulinen können als Ausnahme durch Vordächer, Erker und andere Bauteile mit bis zu 2,5 m überschritten werden, für Staffelflächen besondere Rücksicht zu nehmen.
3.3 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und Carports: diese müssen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand hiervon zu wahren, der gemäß § 9(1)(2) BauO mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauO)

- Verkehrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauO)**
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung und Straßenverkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauO)**
 - Öffentliche Grünfläche, hier: Verkehrsbegleitgrün

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. sowie Bindungen für die Erhaltung gemäß § 9(1) Nr. 25 BauO

- Anpflanzungen gemäß § 9(1)(25) BauO:**
 - Umgrenzung von Pflanzflächen: Anlage einer geschlossenen Hecke mit standortheimischen Gehölzen, Pflanzabstand ca. 1-1,5 m
 - Anpflanzung standortheimischer Bäume einer Art (mög. Linden); von den Standorten kann ggf. abgewichen werden, soweit die Betonung der Wegeachsen und der Zufahrt gewahrt bleibt.
- Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1)(25) BauO (vgl. DIN 18920):** natürliche Abgänge sind i.V.m. Nr. 25a entsprechend zu ersetzen, Stammumfang der Ersatzpflanzungen mindestens 20 cm.

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Flächen für Sammel-Stellplätze (Feuerwehr, Einzelhandl) und die Zufahren (§ 9(1)(4) BauO), weitere Stellplätze sind nach den einschlägigen Regelungen ggf. zulässig.**
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1)(12) BauO), hier:**
 - Trafostation der TWD
 - Standort für Wertstoffcontainer
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gem. § 9(1)(24) BauO:**
 - Maßnahmen auf dem Gelände von Feuerwehr/Rettungswache:** Der Betrieb ist entlang der bezeichneten Baugrenze/linie gegenüber der östlich gelegenen Wohnbebauung geschlossen durch Gebäude mit einer Höhe OK First von mindestens 5,0 m über der inneren Betriebsfläche abzusichern. Alternativ kann eine direkt an die Gebäude anschließende Lärmschutzwand mit mind. 6,0 m Höhe errichtet werden.
 - Schutz vor Verkehrslärm für Aufenthaltsräume in Neubauten oder bei Nutzungsänderungen im Bestand im gekennzeichneten Streifen von 30 m entlang der 6,08 (passiver Schallschutz für Bauteile, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R'_w):**
 - Massive Außenwände: R'_w > 52 dB für alle Wände.
 - Rollendekisten: R'_w > 40 dB für alle Kästen.
 - Schallschutzfenster in Gebäudesetzen je nach Abstand zur B 68: Gebäudesetzent direkt an der B 68: R'_w > 47 dB (Schutzklasse 5); Gebäudesetzen bis 20 m Abstand: R'_w > 47 dB (Schutzklasse 4); Gebäudesetzen in 20-30 m Abstand: R'_w > 37 dB (Schutzklasse 3).
 - Schiff- und Kinderzimmer sind auf lärmempfindliche Gebäudesetzen zu legen. Werden diese als Ausnahme seitlich oder frontal zur B 68 ben. angeordnet und ist eine schallabgewandene Lüftung nicht möglich, sind entsprechend schallmindernde Lüftungsanlagen vorzusehen.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9(7) BauO):**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugelbietes.**
- Sichtfelder** sind von Sichtbehindern jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnrande ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauO).
- Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauO:** Altstandort, Kataster-Nr. 3916/154 SG (lehmaltige Tankstelle und Werkstatt)
- Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauO:** Wasserschutzgebiet der Stadt Halle, Zone III B

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW:

1.1 **Dachneigung DN der Hauptbaukörper im gesamten Plangebiet:** zulässig sind nur geneigte Hauptdächer mit zulässiger Bandbreite der DN gemäß Eintrag in der Plankarte. Flach geneigte Dächer und Flachdächer können als Abweichung ggf. zugelassen werden.
Bei Nebengebäuden, untergeordneten Bauten, Nebengebäuden etc. sind geringere Dachneigungen und Flachdächer allgemein zulässig.

- Dachaufbauten und -einschnitte, Dachgestaltung im gesamten Plangebiet:**
 - Dachaufbauten und -einschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufentlänge nicht überschreiten (gemessen am Fuß im Schnittpunkt mit der Dachfläche). Vom Ursprung ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 - Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb OK Hauptfirst.
 - Dachabdeckung für Hauptdächer ab DN 20°: Betondecksteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farbtonen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauten, Nebenanlagen, Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

1.3 Gestaltungsrichtlinien für Werbeanlagen im gesamten Plangebiet:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht** sind unzulässig (grelle z.B. signale, rot, weiß nach RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot nach RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3028 etc.).
- Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdachs sind unzulässig. Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 1,5 m die betragten, die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Abweichungen können jeweils zugelassen werden, insbesondere wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur in einer maximalen Höhe von bis zu 8 m und in einer maximalen Breite bzw. Tiefe von bis zu 2 m zulässig.

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

- Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet:**
 - Je angefangene 6 Stellplätze einer Sammelanlage (ab 4 Stellplätze) ist zwischen oder neben diesem mindestens 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 14-16 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 5 m² je Baumstandort zu pflanzen.
 - Pkw-Parkstände sind mit kleinteiligen Materialien (Kantenlänge max. 15 x 25 cm) zu gestalten wie z.B. mit Verbundsteinpflaster, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengitter oder Schotterrasen, soweit nicht besondere Gründe dem entgegenstehen (z.B. Befahrbarkeit mit Rollstühlen). Zulässig sind z.B. auch Kombinationen aus Rasengitter und Pflasterband als Gehstreifen.
(Hinweis: auf wasserdurchlässigen Flächen dürfen nur zugelassene Kfz geparkt werden; Kfz-Pflegeanlagen sind i.S. des Grundbesatzes unzulässig.)
 - Carport-/Pergolaanlagen sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind im gesamten Plangebiet mit standortgerechten Laubbäumen einzuräumen, Kombinationen mit begrüntem Rankgerüst sind zulässig.

- Einfriedigungen** sind im gesamten Plangebiet als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Grundstücksseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Die Länge der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Abweichungen können z.B. bei besonderen Nutzungszwecken oder Anforderungen an die Sicherheit zugelassen werden. Geeignete Arten für Schichtdecken: z.B. Hainbuche, Weidorn, Liguster, Buchsbaum.

3. Ausdrückliche Hinweise:

In Zweifelsfällen z.B. hinsichtlich Dachfarbe oder Stellplatzanlagen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Halle (Westf.) empfohlen.
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 84 BauO Bußgeldvorschriften und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Aufteilungs- und Gliederungsvorschlag für Stellplätze und Wegeführung im Bereich **Alter Marktplatz** und auf dem **Feuerwehrgelände**; für zusätzliche Baumpflanzungen werden ausdrücklich Linden empfohlen.

E. Sonstige Hinweise

- Vorbereitung durch Schallmessungen:** Auf die vorhandene Belastung des gesamten Quartiers durch den Standort von Feuerwehr und Rettungswache sowie auf die erhebliche Vorbereitungen durch Verkehrslärm an der B 68 wird nach § 9(5) Nr. 1 BauO verwiesen (vgl. Begründung!).
- Bodenmerkmale:** Nordwestlich des Plangebietes liegt ein Urenfriedhof unbekannter Größe, der in die westliche Hälfte des Plangebietes einsch. Marktplatz hineinreicht. Sämtliche Erdarbeiten müssen daher archäologisch begleitet werden, das Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/520026), ist 4 Wochen vor Baubeginn schriftlich unter Angabe des Antragspartners zu benachrichtigen.
Im Bereich der abgeräumten Bauten Synagoge und Armenhaus werden unterirdige Gebäudeteile vermutet. Das Westf. Museum für Archäologie, Fachreferat Mittelalt., ist 4 Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, das weitere Vorgehen ist abzustimmen.
- Altstandort:** Auf Flurstück Nr. 315 (Lange Straße 23) befindet sich der Altstandort Nr. 3916/154 SG (lehm. Tankstelle und Werkstatt); die weitgehende Sanierung ist im Sommer 1999 erfolgt; eine Restbelastung von ca. 2-3 m² belastetem Erdreich ist in ca. 4 m Tiefe im Bereich der alten Reparaturgrube noch vorhanden.
- Eine Verickelung** von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken soll jeweils in Abstimmung mit Stadt und Fachbehörde geprüft werden.

5. Zur Begründung sind möglichst standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden, Fassadenbegrünungen und eine extensive Begrünung (nach geneigter Dächer werden empfohlen (bei Grenzgaragen nachbarliche Abstimmung)).

Bäume I. Ordnung, Auswahl:	Bäume II. und III. Ordnung, Auswahl:
Silber-Buche	Eberesche
Silber-Birke	Acacia salicina
Silber-Eiche	Quercus robur
Waldreife	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Sträucher, Auswahl:	Schlehe
Sternröhrl	Schw. Holunder
Brombeere	Bambus nigra
Hainbühl	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Gem. Schneeball
	Weißdorn
	Prunus spinosa
	Crataegus monogyna

6. Füllschema der Nutzungszonabgrenzung:

Baugelbiet	MI	II	o	Zahl der Vollgeschosse und ggf. Bauweise
Grundflächenzahl	0,6	1,2	1,2	Geschosshöhe
Traufhöhe	TH= 6,5 m			
Firsthöhe	FH= 12,0 m			
Dachneigung	DN 35° - 50°			

7. Kampfmittel:

Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tierarbeiten sind jedoch mit Vorsicht auszuführen, da Kampfmittelreste nie völlig ausgeschlossen werden können. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die örtliche Ordnungsbehörde und der Staatliche Kampfmittelräumdienst sind umgehend zu benachrichtigen.

III. Ausfertigung

Es wird beschieden, daß diese Plan- ausfertigung mit dem Satzungsplan (I. Ausfertigung) übereinstimmt.
Bürgermeister/Wahlleiter

Aufstellungsbescheid gemäß § 2(1), 4) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1), 4) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am 17.02.1999... beschlossen worden.
Dieser Bescheid ist am 06.03.1999... ersatzlich bekannt gemacht worden.
Halle (Westf.), den 15. März 2005
Im Auftrage des Rates der Stadt
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3(1), 4(1) BauGB

Nach ersichtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.03.1999... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch...
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.1999... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.
Halle (Westf.), den 15. März 2005
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 09.06.2002...
Nach ersichtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 21.02.2005... hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 09.06.2005... öffentlich ausgelegt.
Halle (Westf.), den 15. März 2005
Bürgermeister

Satzungsbescheid gemäß § 10(1) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 15.02.2005... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzungsbescheid.
Halle (Westf.), den 15. März 2005.
Im Auftrage des Rates der Stadt
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 15. März 2005...
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gemeinrechtlich e.d.A. (bzgl. Bebauung) im Bereich der Planstraße „Alter Marktplatz“ ist die westliche Straßbegrenzungslinie bereits in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan in die Örtlichkeit übertragen worden.
Halle (Westf.), den 21. März 2005
Bürgermeister

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen mit Ausnahme der Aktualisierungsangabe zu den baulichen Anlagen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:
26.05.1998 (bgl. Flurstücksnachweise)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gemeinrechtlich e.d.A. (bzgl. Bebauung) im Bereich der Planstraße „Alter Marktplatz“ ist die westliche Straßbegrenzungslinie bereits in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan in die Örtlichkeit übertragen worden.
Kreis Osdersohr
Der Landrat
Siegel
Im Auftrag
Abt. Liegenschaftskataster u. Vermessung
Göttingen, den 18.02.2005
Lt. Kreisvermessungsdezernat

STADT HALLE (WESTF.), KERNSTADT: BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „ORTSKERN HALLE“ hier: 3. Änderung

