

Stadt Halle (Westf.)

Bebauungsplan Nr. 16.3 Für das Gebiet Rosenstraße, Lange Straße, Lettow-Vorbeck-Straße

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die nördliche Grenze der Rosenstraße,
 im Osten: durch die westliche Grenze der "Lange Straße" (B 68),
 im Süden: durch die südliche Grenze der Lettow-Vorbeck-Straße,
 im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 504 (th.w.) und 502 der Flur 4, Gemarkung Halle

Gemarkung: Halle

Flur: 4

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A. Nutzungsplan
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Kennzeichnung
- E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

A. Nutzungsplan



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
 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);
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);
 Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256); zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708);
 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 09.10.2007 (GV NRW S. 380);
 Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926); zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708);
 Anmerkung
 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.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

MK1 Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
 Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 7 (2) Ziffer 1 BauNVO,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsgewerbes gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 7 (2) Ziffer 3 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 7 (2) Ziffer 4 BauNVO,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 (2) Ziffer 6 BauNVO,
 - sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gem. § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO.
 unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO.
 unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:
 - die Nutzungen "Spielhalle" und "Discothek" als Vergnügungsgestaltungen gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO.
 auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:
 - Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO fallen gem. § 7 (3) Ziffer 1 BauNVO.

MK2 Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
 Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 7 (2) Ziffer 1 BauNVO,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsgewerbes gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 7 (2) Ziffer 3 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 7 (2) Ziffer 4 BauNVO,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 (2) Ziffer 6 BauNVO,
 - sonstige Wohnungen in allen Geschossen gem. § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO zur Sicherung der vorhandenen bzw. zur Ermöglichung der hier innerstädtischen Wohnnutzung im Erdgeschoss bzw. der Nutzung über alle Geschosse als ausschließliche Wohngebäude.
 unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO.
 unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:
 - die Nutzungen "Spielhalle" und "Discothek" als Vergnügungsgestaltungen gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO.
 auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:
 - Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Ziffer 5 fallen gem. § 7 (3) Ziffer 1 BauNVO.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)
 Grund- und Geschosflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen
 z.B. 0,8
 z.B. 1,2
 z.B. II-III
 z.B. I
 z.B. 7m-4,5m
 z.B. 7m-14,0m
 z.B. 0m-10,2m
 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
 mindestens zwei, aber maximal drei Vollgeschosse zulässig
 maximal ein Vollgeschoss zulässig
 maximale Traufhöhe in Metern
 maximale Firsthöhe in Metern
 maximale Gebäudehöhe in Metern
 Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
 Unterer Bezugspunkt:
 Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlagen maßgebend, bei gestaffelten baulichen Anlagen gilt dies für die jeweiligen Abschnitte.
 Oberer Bezugspunkt:
 Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
 Der Firstpunkt wird gebildet durch den Schnittpunkt der Dachflächen (Außenfläche der Dachhaut) bzw. höchsten Punkt der aufgehenden Dachflächen. Die Gebäudehöhe wird am obersten Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses u. ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern gemessen.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise
 a abweichende Bauweise
 Abweichend von der geschlossenen Bauweise wird gemäß § 22 (1) i.V.m. (4) BauNVO festgesetzt, dass an die umgebenden Grundstücksgrenzen angebaut werden darf.

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

überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Hauptpflastrichtung, die eingetragene Stellung ist für den Hauptbaukörper verbindlich.
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Öffentliche Parkfläche
 Fußweg
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche auf dem Kluckplatz ist eine eingeschossige bauliche Anlage als Toilettenhaus und Trafostation allgemein zulässig.

C.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 14 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafostation

C.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
 Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und sind spätestens mit der bestimmungsmäßigen Nutzung der Grundstücke zu erfolgen. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.
 Anmerkung:
 Schon bestehende Laubbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

C.8 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Äußere Gestaltung:
 Bei Neubauten, An- und Umbauten sind für die Gestaltung der Außenwände ausschließlich folgende Materialien zulässig:
 Zementputz: weiß oder helle Gelb- oder Ockertönungen sowie Erdfarben
 Kalksandstein: weiß
 Ziegelmauerwerk: rot-braune Farbtonungen

Sichtbeton: naturfarben oder weiß gestrichen
 Schiefer: naturfarben
 Holz: naturfarben, weiß, dunkelgrün
Dachform/Dachneigung:
 Die Festsetzungen gelten für die Dächer der Hauptbaukörper, für untergeordnete Baukörper sind mit Zustimmung der Stadt Halle auch abweichende Dachformen/Dachneigungen zulässig.
 (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)
 SD Satteldach
 PD Pultdach
 FD Flachdach
 40-48° zulässige Dachneigung
Dacheindeckung:
 Als Dacheindeckung für Satteldächer und geneigte Dachflächen sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farbtonen zulässig.
Dachaufbauten/Dacheinschnitte:
 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrer Gesamtlänge, horizontal in der Dachfläche gemessen, bis zur Hälfte der Dachlänge zulässig. Dabei werden Einzellängen zusammengerechnet. Dachaufbauten müssen bei Satteldächern vom Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Höhe der senkrechten Gaubenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m, der obere Abstand bis zum First muss ca. 1,00 m (mindestens drei Pfannenreihen) betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers müssen gleichartig ausgebildet werden und dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
Werbeanlagen:
 Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses zulässig, sie dürfen mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen. Transparente als Flächenwerbung sind nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,45 m, die Länge 3,50 m nicht überschreiten. Bei Schriftzügen ist eine maximale Höhe der Buchstaben von 0,35 m zulässig.
 Werden Werbeanlagen bei Baukörpern mit Arkaden angebracht, ist eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m einzuhalten. Die Stützpfiler der Arkaden sind unterhalb des Gesimsbandes von Automaten und Werbeanlagen jeglicher Art freizuhalten. Innerhalb der Arkadenbereiche sind Hängetransparente quer zur Gebäudefront auch als selbstleuchtende Flächentransparente zulässig, wobei eine lichte Höhe von 2,50 einzuhalten ist. Die Transparente dürfen nicht über die Innenkante der Stützpfiler hinausragen.
Solarenergie-Anlagen:
 Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauONRW allgemein zulässig.

D. Kennzeichnung gem. § 9 (6) BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrenze
 Flurstücknummer
 Sichtdreiecke
 Öffentliche Parkfläche
 Fußweg
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche auf dem Kluckplatz ist eine eingeschossige bauliche Anlage als Toilettenhaus und Trafostation allgemein zulässig.
 Für die privaten Grundstückszufahrten an der "Lange Straße" - B 68 wird eine "nur rechts rein"- und eine "nur rechts raus"-Empfehlung eingetragen (siehe Pfeile im Nutzungsplan).

Bodeneingriffe / Bodendenkmäler
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
 Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, schriftlich, mindestens zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

Wasserschutzverordnung
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes (WSG) Halle-Tatenhauser Wald. Die Wasserschutzverordnung vom 01.06.1976 (s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204) ist zu beachten.

Bodenaustrub
 Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Gütersloh Bodenaustrub soweit wie möglich im Plangebiet zu vermeiden.

Altanlagen / Altstandorte
 Nach jetzigem Planungsstand sind im Plangebiet keine Altanlagen bzw. Altstandorte bekannt.

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

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

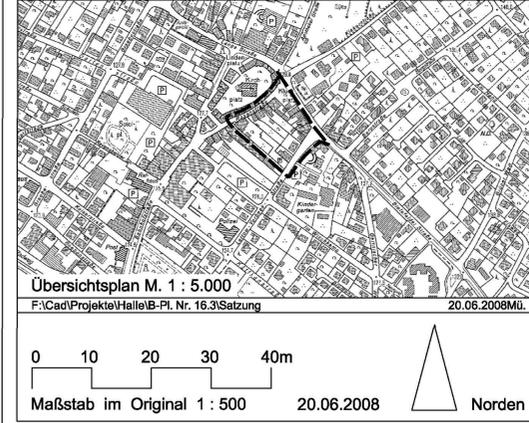
Größe des Plangebietes: 1,16 ha, Gemarkung: Halle, Flur: 4	
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Bielefeld, den	Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit den digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist geometrisch eindeutig. Bielefeld, den
Dipl. Ing. D.-W. Hille (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)	Dipl. Ing. D.-W. Hille (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Halle vom 15.06.1994 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ortüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat als Entwurf einsehbar Text, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.05. bis 06.06.2006 und vom 25.02. bis 26.03.2008 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.04.2006 und die erneute Auslegung wurde am 15.02.2008 ortüblich bekannt gemacht. Halle, den
Halle, den	Bürgermeister
Bürgermeister	Bürgermeister
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 NRW S. 666) vom Rat der Stadt Halle vom 07.05.2008 als Satzung beschlossen worden.	Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am ortüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Halle, den
Halle, den	Bürgermeister
Bürgermeister	Bürgermeister
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom	wird bescheinigt.
Halle, den	
Bürgermeister	

Stadt Halle

Bebauungsplan Nr. 16.3 Für das Gebiet Rosenstraße, Lange Straße, Lettow-Vorbeck-Straße

Verfahrensstand:
Satzung

Übersichtsplan M. 1 : 5.000
F:\Cad\Projekte\Halle\B-Pl. Nr. 16.3\Satzung 20.06.2008\Mü.



Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 05205.3230/5502
 fax 05205.22679
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Veröffentlichungen, auch auszugsweise, sind nur unter Nennung des Verfassers erlaubt.