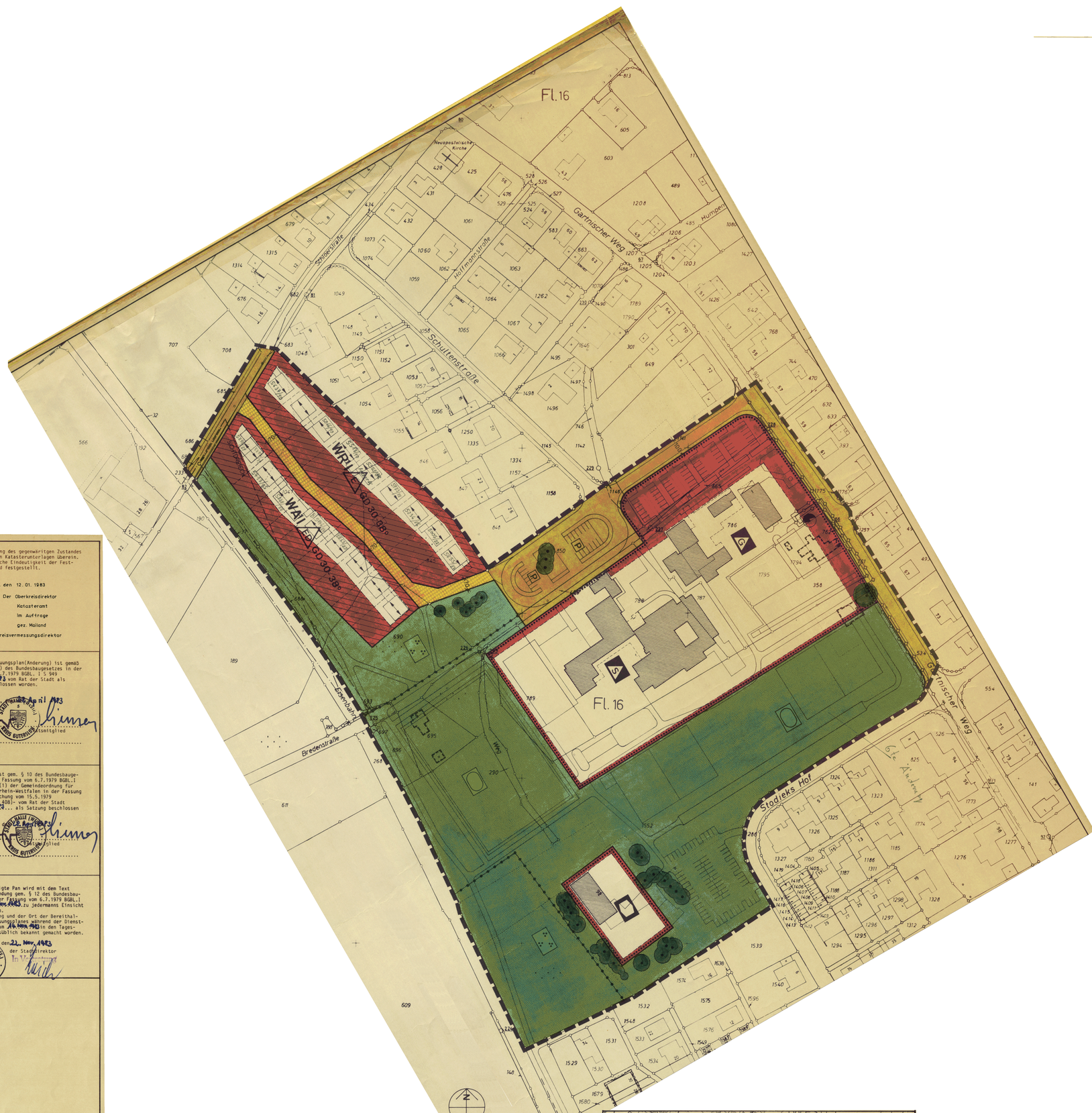

I.1 Nutzungs-und Gestaltungsplan M 1:1000

PLANGRUNDLAGE:
Abzeichnung der Flurkarte
(Montage aus Rahmenkarte M 1 : 1000)

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein. Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.

Halle Westf., den 12. 01. 1983
Der Oberkreisdirektor
Katasteramt
Im Auftrage
gez. Mailand
Kreisvermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung des Planes erfolgte durch
A. KELBER, DIPL.-ING. ARCHITEKT
VOLTMANNSTR. 38 48 BIELEFELD 1
Tel.: 0521/102430
A. Kelber

TÖB 29.7.82 Kelber | ENTW. BESCHL 21.1.83 Kelber | 2.2.83 Kelber

Diese(r) Bebauungsplan(Änderung) ist gemäß § 2(1) und (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBL. I S. 949 am 26.4.1983 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.
Halle /Westf., den 26. April 1983
Bürgermeister Ratsmitglied
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2a Abs.6 des Bundesgesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBL. I S 949 in der Zeit vom 26.4.1983 bis 26.5.1983 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 13.4.1983 ortsüblich bekannt gemacht.
Halle/Westf., den 28. April 1983
Der Stadtdirektor
In Vertretung

Dieser Plan ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBL.I S. 949 und § 4(1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.5.1979 (GV NW 1979 S.408)- vom Rat der Stadt am 25.8.1983 ... als Satzung beschlossen worden.
Halle/Westf., den 25. August 1983
Bürgermeister Ratsmitglied
Schriftführer

Dieser Plan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBL.I S 949 mit Verfügung vom 12. 8. 83 genehmigt worden.
Detmold, den 12.8.83
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
Az.: 35.21.11 - 2051/H.vp

Dieser genehmigte Pan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBL.I S 949 ab 21. Nov. 1983 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind am 21. Nov. 1983 in den Tageszeitungen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Halle/Westf., den 21. Nov. 1983
der Stadtdirektor
In Vertretung

Die in diesem Bebauungsplan aufgrund des § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. 11. 1982 (GV. NW. S. 753) aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 Abs. 1 Nummern 1, 2 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96) sind mit Verfügung vom 23.08.1983 gemäß § 103 (1) BauO NW genehmigt worden.
Rheda-Wiedenbrück, den 25. 08. 1983
KREIS GÜTERSLOH
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

I.2 Angabe der Rechtsgrundlagen

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).

§ 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung 21. April 1970 (GV. NW. 1970, S. 299) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 76, GV. NW. S. 96/SGV. NW 232).

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauONW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziffer 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

I.3 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

0. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Halle Nr. 21

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR I

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO sind nur Wohngebäude (§ 3 (2) BauNVO) zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind ausgeschlossen. Gemäß § 3 (4) dürfen die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Räume freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) ausnahmsweise zulässig, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

WA I

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO sind nur Wohngebäude (§ 4 (2) Ziffer 1 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 4 (2) Ziffer 3 BauNVO) zulässig. Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO und die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Räume freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO), ausnahmsweise zulässig, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I

2.1 Ein Vollgeschoß gemäß § 16 (3) und § 18 BauNVO

3. BAUWEISE UND OBERBAUBARE GRUNDSTOCKSFLÄCHE

E

3.1 Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
Gemäß § 16 (2) Ziffer 1 BauNVO wird die Höchstgrenze der Geschoßfläche für ein Einzelhaus mit 240 m² festgesetzt.

ED

3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
Gemäß § 16 (2) Ziffer 1 BauNVO wird die Höchstgrenze der Geschoßfläche für ein Einzelhaus mit 240 m² und für ein Doppelhaus mit 360 m² festgesetzt.

3.3 Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

3.4 Die Breite des Gebäudes darf senkrecht zur Firstrichtung 12 m nicht überschreiten. (Hinweis auf 17.3)

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) 5 BBauG)

G

4.1 Grundschule
(Hinweis: Die ausgewiesene Fläche stellt den Bestand der Grundschule Halle-Ost und Flächen für eine mögliche bauliche Erweiterung und Flächen für die erforderlichen PKW-Stellplätze dar.)

S

4.2 Sonderschule
(Hinweis: Die ausgewiesene Fläche stellt den Bestand der Sonderschule Halle einschließlich des gedeckten Sportbereiches und Flächen für eine mögliche bauliche Erweiterung dar.)

4.3 Jugendheim

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BBauG)
(Ausbau und verkehrsregelnde Maßnahmen siehe unter "2.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt")

6.7 Sichtdreieck
Das eingetragene Sichtdreieck an der Kreuzung der Schloerstraße mit den Gleisen der Bundesbahn ist von Bebauung und Aufwuchs, der höher als 1 m über Schienenoberkante ist, freizuhalten.

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BBauG)

9.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
Außensportanlagen der Grund- und Sonderschule
Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen
Parkanlage

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1 Zu erhaltende Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 (1) 20 BBauG)

13.4 Vorgartenflächen § 9 (1) 25 BBauG
Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist in den Wohngebieten ein Grundstücksstreifen in 5 m Tiefe als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, sofern durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kein geringeres Maß festgesetzt ist. Ausnahmsweise sind Garagenzufahrten und Hauseingänge in diesem Grundstücksstreifen zulässig; alle sonstigen Anlagen und Gebäude sind in diesem Bereich unzulässig.

15. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig; ausgenommen sind die Vorgartenflächen (siehe 13.4).

17. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN AUF DER ZULÄSSIGEN OBERBAUBAREN GRUNDSTOCKSFLÄCHE (§ 103 BauONW)

17.1 Sockel
Die Sockelhöhe darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zur Oberkante der vorhandenen, unveränderten Erdoberfläche betragen.

GD 30-38°

17.2 Dachneigungen
In den mit GD bezeichneten Gebieten sind nur geneigte Satteldächer mit der festbesetzten Dachneigung von 30 - 38° zulässig.
Ausnahmen: Bei Garagen und anderen eingeschossigen untergeordneten Nebenanlagen oder Gebäudeteilen sind Flachdächer zulässig.

17.3 Firstrichtung
Die eingetragene Firstrichtung des Gebäudes ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Garagen und anderen untergeordneten Nebenanlagen und Gebäudeteilen ist eine andere Firstrichtung zulässig, der First mit der größeren Länge muß jedoch der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.
(Hinweis auf 3.4: Die Gebäudetiefe senkrecht zur Firstrichtung ist auf 12 m begrenzt. Bei Winkelhäusern ist also somit eine Gebäudetiefe von mehr als 12 m zur festgesetzten Firstrichtung zulässig.)

17.4 Drempel und Dachaufbauten
Die Drempelhöhe darf max. 0,40 m, gemessen an der Vorderseite der Außenwand, von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren betragen. Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein. Der Abstand zum Ortgang darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten. Die Höhe der Gaubenfront darf nicht mehr als 1,50 m betragen. Der Abstand des Gaubenfußes (Schnittpunkt der Gaubenfront mit der Dachfläche) von der Traufe muß mindestens 1,00 m betragen.

20. ART UND HÖHE DER ZULÄSSIGEN EINFRIEDIGUNGEN

20.1 Einfriedigungen an Verkehrsflächen mit konventionellem Ausbau
Auf der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen für die nachrichtlich eine Aufteilung in die Bestandteile für KFZ- und Fußgängerverkehr (Gehweg und Fahrbahn) dargestellt ist, und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Tiefe bis zu 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, sind nur lebende Hecken, ggf. mit Maschendrahtzäunen, oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
geändert laut Beschluß d. Stadt v. 15.9.86

20.2 Einfriedigungen an Verkehrsflächen, für die ein Ausbau in verkehrsberuhigter Form dargestellt ist.
Für die Seiten der Grundstücke, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, für die ein Ausbau als "Verkehrsberuhigter Bereich" nachrichtlich dargestellt ist, sind Einfriedigungen jeglicher Art in einem Abstand von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zulässig. Für den Bereich, der zwischen 1,50 m und 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist, gilt sinngemäß 20.1.

20.3 Einfriedigungen an öffentlichen Grünflächen
Einfriedigungen an Grenzen der Baugrundstücke zu öffentlichen Grünflächen, die nicht durch 20.1 und 20.2 erfaßt sind, dürfen maximal 2,00 m hoch sein. Für die Art und Ausführung der Einfriedigung gilt sinngemäß 20.1.

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorhandene Gebäude

Aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Öffentliche Grünfläche bzw. Flächen für den Gemeinbedarf) sind bei vorhandenen Gebäuden Nutzungsänderungen unzulässig. Bauliche Veränderungen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig, wenn die Beseitigung der Gebäude noch nicht erforderlich ist.

Vorschlag für die Grundstücksteilung und die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet.

Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche
Diese Teile der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sollen einheitlich gepflastert (ohne Bordsteine) und als "Verkehrsberuhigter Bereich" (Zeichen 325 + 326) im Sinne der Straßenverkehrsordnung gekennzeichnet werden. Die endgültige Gestaltung wird im Ausbauplan festgelegt.
Öffentliche Verkehrsfläche mit Aufteilung in die Bestandteile für KFZ- und Fußgängerverkehr
Stellplätze

Vorhandener Regenwasserkanal außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Vorschlag für den Ausbau der Sportanlagen, der evtl. erforderlichen Stellplätze und die Wegeführung innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
Bei dem Ausbau dieser Anlagen soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und durch eine Satzung im Hinblick auf den Nutzungsumfang sichergestellt werden, daß die Immissionsansprüche der Wohnnachbarschaft gewahrt werden. Die Nutzungen während der Abend- und Nachtstunden sind hier besonders zu beachten.

Vorhandene Transformatorenstation "Gartnisch 1"

Vorhandene 10 KV-Erdkabel
(Die vorhandene Trafostation und die 10 KV-Kabel befinden sich entsprechend den Bebauungsplan-Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, der Fläche für den Gemeinbedarf und der öffentlichen Grünfläche.)

ANDERE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ENTHÄLT DIESE ÄNDERUNG NICHT!

Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Halle/ Westf. 3. Änderung

h_21_04

Der Änderungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Nord-Osten : Durch den "Gartnischer Weg"
Im Süd-Osten : Durch die Straße "Stodieks-Hof" und weiter durch den Nord-West-Rand der Wohnbebauung "Sto diek-Hof" bis zur Bahn.
Im Süd-Westen : Durch die Bahnlinie Osnabrück-Bielefeld.
Im Nord-Westen: Durch die "Schloerstraße", den Süd-West-Rand der Wohnbebauung "Schultenstraße", die Nord-West-Seite der Buskehre vor der Sonderschule und die Verlängerung dieser Seite bis zum "Gartnischer Weg"

Bestandteile dieser 3.Änderung sind:

I.1 Nutzungs-und Gestaltungsplan M 1:1000
I.2 Angabe der Rechtsgrundlagen
I.3 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Dieser 3. Änderung sind beigefügt:

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
II.2 Begründung
II.3 Eigentümerverzeichnis

3. Ausfertigung