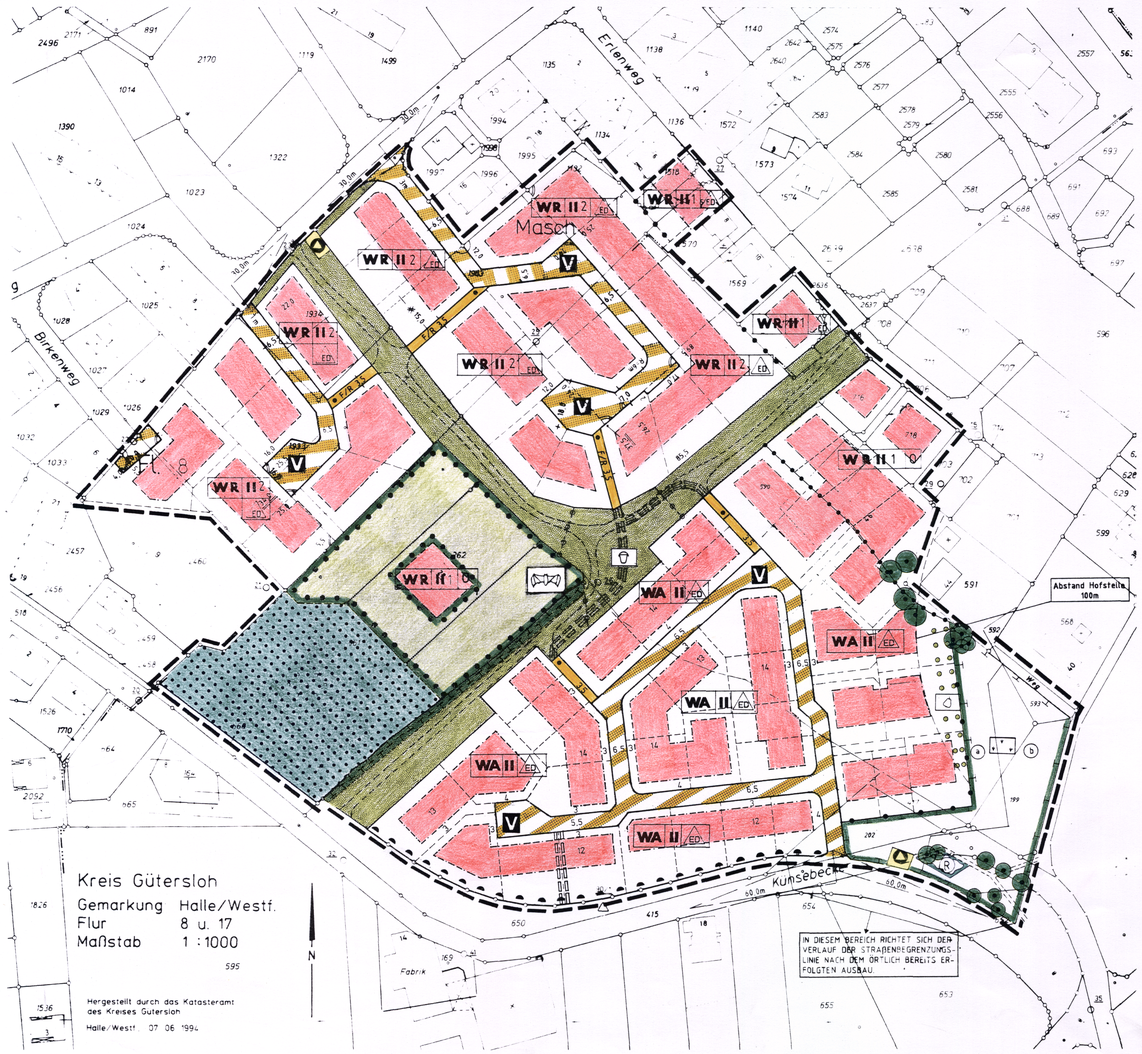
STADT HALLE / WESTFALEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2
„NÖRDL. KÜNSEBECKER WEG“



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV ´90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823);
Landesbauordnung (BauO NW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (BGBl. I S. 687);
Landeswassergesetz (LWG NW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WR / WA

1. Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

2. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 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)

GRZ 0,4 — **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), z.B. 0,4**
Soweit die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche i.S.d. § 23(1) BauNVO die Ausschöpfung der maximal zulässigen GRZ nicht zuläßt, bestimmt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche das Maß der zulässigen Grundfläche.

GFZ 0,6 — **2.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. 0,6**

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

FH_{max} = / TH_{max} = — **2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß**

2.4.1 maximal zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First)

2.4.2 maximal zulässige Traufhöhe in Meter (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut)

2.5 Tabelle der Nutzungsmaße 2.1-2.4 in den Teilbauflächen:

Teilfläche \ Z_{max}	GRZ Obergrenze	GFZ Obergrenze	FH maximal	TH maximal
WR II 1	0,4	0,8	10,0 m	6,0 m
WR II 2	0,4	0,7	9,5 m	3,5 m
WA II	0,4	0,7	10,0 m	4,0 m

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

ED

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
3.1.1 offene Bauweise
3.1.2 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

3.3 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und Carports: diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zu den Straßenbegrenzungslinien einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand hiervon zu wahren, der gemäß § 9(1)25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

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

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

F/R F

4.2 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg oder Fußweg

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5.1 öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:

5.1.1 gebietsgliedernder Grünzug mit Wegen und naturnahen Pflanzflächen (die Wegeführungen werden in der Ausführungsplanung konkretisiert, siehe *Begleitplan* mit Gestaltungsvorschlag)
Abgrenzung der unterschiedlichen Zweckbestimmungen

5.1.2 Spielplatz mit Spielbereich B (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich)

5.2 private Grünflächen mit Zweckbestimmung: parkartige Gartenanlage

6. Flächen für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

6.1 Wald

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB; Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB

a) b)

7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

7.1.1 Entwicklungsziel: reich strukturiertes Extensivgrünland
Maßnahmen:
a) Anlage und Pflege 5-9reihiger standortheimischer Hecken entlang der Grenze zum WA mit Saumzonen im Süden und Osten zu b;
b) Entwicklung und Pflege der Fläche als Extensivgrünland und Streuobstwiese mit mindestens 6 Hochstamm-Obstbäumen.

7.1.2 Entwicklungsziel: Saumzone am südlichen Waldrand
Maßnahmen:
Anlage/Pflege einzelner Gebüschgruppen und gelenkte Sukzession

7.1.3 Das potentielle Winterquartier für Fledermäuse und Amphibien ist zu erhalten.

7.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern gemäß § 9(1)25a/b BauGB:

7.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ..., hier:
Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist ein Hochstamm-Obstbaum (Regionalsorten) fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

7.2.2 Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (vgl. DIN-Norm 18920); natürliche Abgänge sind i.V.m. Nr. 25a entsprechend zu ersetzen (Stammumfang Ersatzbäume: ≥ 20 cm)

a) Erhalt der standortheimischen Bäume und Sträucher

b) Erhalt standortheimischer Einzelbäume

7.3 Zuordnung gemäß § 9(1a) BauGB:
die Flächen und Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, die auch als Ausgleich im Sinne des § 1a(3) dienen, werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wie folgt zugeordnet:

A) Sammelausgleich für die geplante Bebauung im WA und WR:
- Extensivgrünland Nr. 7.1.1 mit Hecken;
- naturnaher Grünzug Nr. 5.1 mit anteilig 0,19 ha.

B) Ausgleich für städtische Erschließungsmaßnahmen:
- naturnaher Grünzug Nr. 5.1 mit anteilig 0,19 ha sowie
- Saumzone am südlichen Waldrand nach Nr. 7.1.2.

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

8.3 Anlagen zur Abfallentsorgung (§ 9(1) Nr. 14 BauGB):
Containerstandort für Altpapier und Glas

8.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB): Leitungsrechte für Telekom und Kanal

8.5 Sichtfelder: innerhalb der Sichtfelder liegende Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,7 m ab Oberkante Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

— 6.5 —

8.6 Maßangaben in Meter

R

8.7 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) Nr. 16 BauGB), hier:
Regenüberlaufbauwerk mit Zu- und Ablauf

8.8 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB, hier:
das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes der Stadt Halle, die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (Abl. RP Detmold S. 294) sind zu beachten.

8.9 Gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB:
nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den WA-Gebieten - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern (z.B. über Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung).
Im Quartier südöstlich des Grünzuges ist ein rückstausicherer Notüberlauf an das öffentliche Entwässerungsnetz vorzusehen.

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

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

1.1 Dachneigung und Dachform der Hauptbaukörper

1.1.1 Dachneigung: siehe Tabelle;

1.1.2 Dachform: Satteldach **SD;** andere Dachformen wie Krüppelwalm-, Walmdach etc. sind ausgeschlossen.

1.1.3 Abweichungen können aus gestalterischen oder energetisch-konstruktiven Gründen zugelassen werden (v.a. bei Dachbegrünungen, „ökologisch orientierten“ Bauformen, z.B. Niedrigenergiehäusern), Mindestdachneigung jedoch 22°.

1.2 maximal zulässige Sockelhöhe in m über Bezugspunkt: 0,50 m
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß über Oberkante fertige Erschließungsanlage (= Ok Fahrbahnrand/Bordstein); Berechnung je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (Ok Gehweg oder bei Mischfläche Ok Fahrbahnrand/Bordstein) der Erschließungsstraße; bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

1.3 Tabelle: Gestaltungsvorschriften 1.1-1.2 für Teilflächen

Teilfläche	Dachneigung	Dachform	Sockelhöhe im Mittel max.
WR II 1	38°-45°	SD	0,50 m
WR II 2	38°-48°	SD	0,50 m
WA II	38°-48°	SD	0,50 m

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgestaltung
a) Dachaufbauten und -einschnitte sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils am Fuß im Schnittpunkt mit der Dachfläche); Einzelanlagen werden zusammengerechnet.
c) Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
d) Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer ab DN 20° Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu *grau:* gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*). Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen, Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

1.5 Abstimmung, gestalterische Einheit:
Hausgruppen und Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (Toleranz 3°), Dachfarbe, Fassadenmaterial sowie in Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichem Architekturkonzept zugelassen werden.

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:
a) Je angefangene 4 Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage (ab 4 Stellplätze) ist neben oder zwischen diesen mindestens 1 standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in einer Baumscheibe oder Pflanzstreifen von ≥ 5 m² fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.
b) Carport-/Pergolaanlagen, Rankgerüste etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.

2.3 Gestaltung der Vorgärten, Einfriedungen:
a) **Vorgärten:** die halböffentlichen Grundstücksflächen zwischen Planstraßen und Neubauten dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.
b) **Einfriedungen** sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als standortgerechte Laubhecken und nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Grundstücksseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz in gleicher Höhe möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.
Geeignete Arten für geschnittene Hecken sind z.B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:

3.1 In Zweifelsfällen (z.B. hinsichtlich Dachfarbe, Gestaltung von Stellplatzanlagen) wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauverwaltungsamt der Stadt empfohlen.
3.2 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
3.3 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 84 BauO *Bußgeldvorschriften* und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

716

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

vorgeschlagene Grundstücksteilungen für rückwärtige Zufahrten und private Stichwege (unverbindlich)

vorhandene Gebäude

V

öffentliche Verkehrsfläche, hier: verkehrsberuhigter Ausbau; die endgültige Gestaltung wird erst im Rahmen der konkreten Ausbauplanung festgelegt. Hierbei ist auch auf ausreichende Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Wendehämmer zu achten.

Sperrpfosten: Zugang zu Fuß-/Radwegen (unverbindlich)

E. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metalle, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist nach §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.

2. 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.
Südlich des Künsebecker Weges grenzt der Altstandort Nr. 3916 139 LT (ehem. Lederfabrik) an.
Für den Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes haben Bodenuntersuchungen tlw. eine erhöhte Chrombelastung nachgewiesen, hier wird der Oberboden von der Stadt Halle/Westf. vor Anlage des Spielplatzes ausgetauscht.

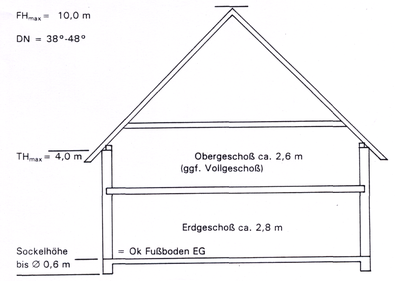
3. Landeswassergesetz: Zu § 51a LWG ***Beseitigung von Niederschlagswasser*** siehe auch Begründung zum Bebauungsplan.

4. Die Baumschutzsatzung der Stadt Halle ist zu beachten.

5. Begrünung und Pflanzliste: Zur Bepflanzung sind möglichst standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden. Fassadenbegrünungen werden ausdrücklich empfohlen (bei Grenzgaragen nachbarliche Abstimmung!) Eine extensive Begrünung flach geneigter Dächer wird ebenso empfohlen.

- **Bäume I. Ordnung, Auswahl:**
  Esche, Sand-Birke, Stiel-Eiche, Walnuß, Winterlinde; Fraxinus excelsior, Betula pendula, Quercus robur, Juglans regia, Tilia cordata
- **Bäume II. und III. Ordnung, Auswahl:**
  Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche; Sorbus aucuparia, Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus padus, Prunus avium
- **Sträucher, Auswahl:**
  Beerenobst div., Brombeere, Haselnuß, Kornelkirsche; Rubus fruticosus, Corylus avellana, Cornus mas; Schlehe, Schw. Holunder, Gem.Schneeball, Weißdorn; Prunus spinosa, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Crataegus monogyna
- **Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:**
  Efeu, Geißblatt, Gem. Waldrebe; Hedera helix, Lonicera caprifolium, Clematis vitalba; Kletterhortensie, Knöterich, Wilder Wein; Hydrangea petiolaris, Polygonum aubertii, Parthenocissus tricusp.

Prinzipskizze: Bemessung der Gebäudehöhen im WA (Maßstab 1:100)



II. Ausfertigung
Es wird bescheinigt, daß diese Planausfertigung mit dem Satzungsplan (I. Ausfertigung) übereinstimmt.

.....
Bürgermeister / Amtsleiter

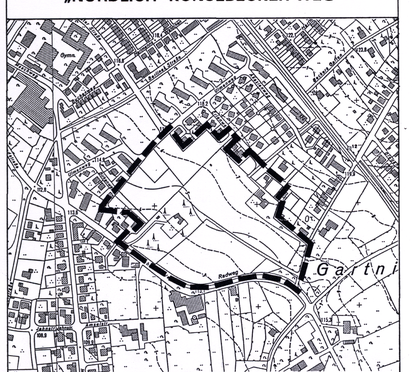
Aufstellungsbeschluß gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluß gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluß ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: .... Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den ..... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlußfassung vom ..... durch..... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Halle (Westf.), den ..... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit 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. Halle (Westf.), den ..... Der Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..06/1994.. (bzgl.Flurstücksnachweis) ..06/1994.. (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.* Kreis Gütersloh Der Landrat Siegel Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung i.A. Gütersloh, den 20.04.2000 GEZ.LANGENEKE DS Ltd. Kreisvermessungsdirektor

* Die im südlichen, abgeänderten Planbereich liegende Planstraße ist bereits durch Abgriff aus dem Plan in die Örtlichkeit übertragen und versteint worden.
Insoweit ist hier eine maßliche Festlegung nicht mehr erforderlich.

In dieser Form rechtskräftig seit dem 20.03.2000

h_26_02

STADT HALLE/WESTF.:
BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2
„NÖRDLICH KÜNSEBECKER WEG“



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 101cm x 84cm Nord

Planbearbeitung:	Verfahrensstand:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/49939, Fax. 05242/400836	**Satzung 02/00** Gez.: Pr Bear.: Rö/Na/Ti