B ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl.I S.949).

Die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419).

Hinweis:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (9) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 81 (4) BauONW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 79 (1) Ziffer 14 BauONW und können gem. § 79 (3) BauONW als solche geahndet werden.

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE

1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BBauG

Reines Wohngebiet -WR-

gem. § 3 BauNVO

WR

Reines Wohngebiet -WR 1-

gem. § 3 BauNVO

WR_1

Zulässig sind Wohngebäude gem. § 3 (2) BauNVO.
Die gemäß § 3 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind ausnahmsweise unter der Voraussetzung zulässig, daß die Bemessung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das jeweilige Gebäude erschlossen wird, für die Erschließung ausreichend und geeignet ist.

2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BBauG

I/II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

gem. §§ 16 und 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauONW

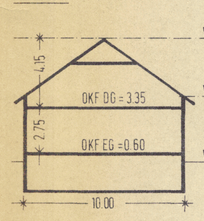
Höhen baulicher Anlagen

gem. § 16 (3) BauNVO

Die Firsthöhe von Gebäuden, gemessen von der Oberkante des Geländes darf die nachfolgend angegebenen Werte nicht überschreiten. Als Geländehöhe ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im fertig ausgebautem Zustand anzunehmen, von der das Gebäude erschlossen wird.

In Baugebieten mit einem zulässigen Vollgeschoß = 7,50 m
In Baugebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen = 10,25 m

Hinweis:



Die Skizze stellt einen Systemquerschnitt eines eingeschossigen Hauses mit einer Firsthöhe von 7,50 m als Beispiel dar. Bei einem zweigeschossigen Haus ergibt sich sinngemäß bei einem weiteren Geschoß mit 2,75 m Höhe eine Firsthöhe von 10,25 m. Siehe hierzu auch Ziffer 9.

Bauliche Anlagen in den Schutzstreifen der Hochspannungsleitung

gem. §§ 14 (1) und 16 (3) BauNVO

LS 1 Innerhalb des Seilbereiches der vorhandenen Hochspannungsleitung - 7,0 m beiderseits der Leitungsachse - sind nur Garagen mit begehbaren Flachdächern und einer max. Höhe von 2,50 m zulässig. Andere Nebenanlagen und Einrichtungen z.B. Gartenhäuser sind ausgeschlossen.

In den verbleibenden Teilen des Schutzstreifens - in einem Abstand von 7,0 m bis 16,0 m beiderseits der Leitungsachse - sind nur Garagen und Gartenhäuser bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Andere Nebenanlagen und Einrichtungen sind ausgeschlossen.

LS 2 Im Schutzstreifen der geplanten Hochspannungsleitung -LS 2-, in dem die Firsthöhe mit max. 7,50 m festgesetzt ist, darf auch die Höhe von sonstigen baulichen Anlagen, wie z.B. von Schornsteinen und Antennen, das Maß von 7,50 m, gemessen von Oberkante Gelände, nicht überschreiten. (Siehe auch Ziffer 10).

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 (1) 2 BBauG

O Offene Bauweise

gem. § 22 (1) und (2) BauNVO

Baugrenze

gem. § 23 (3) BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 (1) 2 BBauG

Hauptfirstrichtung

Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Die Garagen und an deren untergeordneten Gebäudeteilen ist eine andere Firstrichtung zulässig; der First mit der größeren Länge muß jedoch der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.

4 Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) 4 BBauG

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht in den Vorgartenflächen zulässig. (Siehe Ziffer 8).

5 Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) 11 BBauG

BW Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

Für Anlieger befahrbarer Wohnweg

Hinweis:

Diese öffentliche Verkehrsfläche soll mit durchgehender Pflasterung und Pflanzbeeten ausgebaut und als "verkehrsberuhigter Bereich" (Zeichen 325 und 326) im Sinne der Straßenverkehrsordnung gekennzeichnet werden. Die endgültige Gestaltung soll im Ausbauplan festgelegt werden. Hierbei ist die Verlegung und Unterhaltung von Kanälen, Versorgungsleitungen und Fernsprechkabeln zu berücksichtigen. Darüberhinaus soll der Ausbauplan mit dem Straßenverkehrsamt abgestimmt werden.

Im Zusammenhang mit der Gestaltung soll auch eine Abstimmung über die Anlage der Vorgärten und Einzäunungen erfolgen. Dabei ist anzustreben, daß der Bereich der Vorgärten und die Einzäunungen nicht die öffentliche Verkehrsfläche einengen.

F+R Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg mit Begleitgrün

Straßenbegrenzungslinie

auch zur Abgrenzung der unterschiedlichen Zweckbestimmungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Hinweis auf Sichtdreiecke

SD Die Sichtdreiecke sind gem. Straßen- und Wegerecht des Landes Nordrhein-Westfalen vom 1.8.1983 von Anpflanzungen, Einzäunungen und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

6 Grünflächen

gem. § 9 (1) 15 BBauG

Private Grünflächen

gem. § 9 (1) 15 BBauG

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Hinweis:

Bezüglich der Höhe von baulichen Anlagen wird auf Ziffer 2 und 10 hingewiesen. Im Hinblick auf die zulässigen Höhen des Bewuchses sind die Bestimmungen der RWE zu beachten. (Bezüglich von Anpflanzungen siehe Ziffer 8 und Zäunen siehe Ziffer 9).

7 Fläche für die Forstwirtschaft

gem. § 9 (1) 18 BbauG

Hinweis:

Diese Fläche kann zu gegebener Zeit als Ersatzaufforstungsfläche für zu rodende Waldflächen aufgeforstet und angerechnet werden.

8 Vorgartenflächen

gem. § 9 (1) 25 BBauG und § 81 (1) 4 BauONW

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5 m anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist. Ausnahmsweise sind Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Hauszugänge in der Vorgartenfläche zulässig.

Hinweis:

Auf der Dauerkleingartenfläche und auf den Baugrundstücken ist im Abstand von 2,50 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche das Anpflanzen von stark- und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern (z.B. Pappeln und Weiden) wegen der Durchwurzelnungsgefahr von Kanälen und Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das gleiche gilt für den Bereich der Hausanschlußleitungen auf den Baugrundstücken (spätere Unterhaltungsarbeiten gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer).

9 Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BBauG und § 81 BauNVO

Sockel:

Die Sockelhöhe darf von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zur Höhe der ausgebauten Straße im Zufahrtsbereich des Baugrundstückes max. 0,60 m betragen.

Dachneigung:

30°-38°

Firsthöhe:

siehe Ziffer 2

Drempel:

Die Höhe des Drempels darf max. 0,60 m betragen. Als Drempelhöhe gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Fußbodens des obersten Vollgeschoßes bis zur Schnittlinie der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Dachloggien)

Dachgauben und Dachloggien dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Dabei werden Einzelanlagen zusammengerechnet. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand des Gaubenfußes (Schnittlinie der Außenwandfläche der Gaube mit der Dachhaut) bzw. der unteren Seite der Öffnung der Dachloggia muß mindestens 0,50 m bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut betragen (gemessen in der Dachfläche).

Ausnahmen:

Eine Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften ist bei Umbauten und Erweiterungen der bestehenden Gebäude ausnahmsweise zulässig.

Einzäunung der Dauerkleingärten (siehe Ziffer 6).

Die Dauerkleingartengrundstücke sind an ihrer Westseite lückenlos (d. h. ohne Tore) einzufriedigen.

10 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gem. § 9 (6) BBauG

Hochspannungsleitung der RWE

LS1 — 16,00 — LS1 — 16,00 — LS2 — 23,00

Schutzstreifen der vorhandenen 110/220 kV-Leitung

Vorhandene 110/220 kV-Leitung Lüstringen - Punkt Ummeln

Schutzstreifen der vorhandenen 110/220 kV-Leitung

Schutzstreifen der geplanten 110/220/380 kV-Leitung
Die genaue Lage der geplanten Leitung innerhalb des Schutzstreifen und der Bauzeitpunkt sind nicht bekannt.

Hinweis:

Begrenzung von zulässigen Höhen baulicher Anlagen siehe Ziffer 2.

Lage des Bebauungsplanbereiches im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Halle im Tatenhauser Wald (Wasserschutzgebiet Halle). Es ist § 4 der bekanntgemachten Verordnung vom 1.6.1976 in der Fassung der Änderung vom 3.1.1984 zu beachten. (Abl. des RP. DT. Seite 199-204).

D SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

12 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Vorschlag für ein geplantes Gebäude mit Hauptfirstrichtung

vorhandene Flurstücksgrenze

Vorschlag für eine neue Grundstücksgrenze

Meldung von Bodenfunden

Bei der Genehmigung von Erdarbeiten (Kanalisation, Straßen- und Baugrubenausschachtungsarbeiten) soll folgender Hinweis aufgenommen werden:

Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521/124200 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

---GH--- Hochdruckgasleitung der Ruhrgas-AG mit Schutzstreifen

---GN--- Niederdruckgasleitung der Stadtwerke Halle

-RW- Vorhandener und geplanter Regenwasserkanal

-SW- Vorhandener und geplanter Schmutzwasserkanal

-RWÜ- Regenwasserkanal, der für einen Übergangszeitraum für den Fall erforderlich wird, daß die innerhalb des Bebauungsplangebietes neu ausgewiesene Bebauung und die Planstraße vor dem Bau des nördlich des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhaltebeckens an den Regenwasserkanal angeschlossen wird.

Flächenzusammenstellung

Reines Wohngebiet:	1,90 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,25 ha
Fläche für die Forstwirtschaft:	0,15 ha
Private Grünfläche:	0,15 ha
Gesamtes Bebauungsplangebiet:	2,45 ha

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Halle (Westf.), den 3.12.1986
Der Oberkreisdirektor
des Kreises Gütersloh
- Katasteramt - im Auftrage:

Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan und die Begründung hat gem. § 2a (6) BBauG in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl.I S. 949) in der Zeit vom 19.12.86 bis 19.01.87 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 11.12.86 ortsüblich bekannt gemacht.

Halle (Westf.), den 09.02.87

Stadtdirektor

Planbearbeitung: **Alfred Kelber**
Dipl.-Ing.Arch.
Voltmannstr. 38
4800 Bielefeld 1
Tel.0521/102430

Bielefeld, den 5.3.87

Dieser Plan wurde 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 13.8.1984 (GV NW 1984 S. 475/SGV NW 2023) vom Rat der Stadt am 11.03.87 als Satzung beschlossen.

Halle (Westf.), den 20.06.88

Bürgermeister

Ratsmitglied

TÖB 20.11.85	FB 26.3.86	FB = EB 24.7.86	2. EB 5.11.86

Der Rat der Stadt hat am 17. Juli 1986 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 2a (1-5) des BBauG durchgeführt worden.

Halle (Westf.), den 25. Nov. 1986

Bürgermeister

Ratsmitglied

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 30.6.1988 angezeigt.
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 11.7.1988
Az.: 35.21.11-203/H.66

Detmold, den 11.7.88

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

AZ.:

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl.I S. 949 sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der genehmigte Plan liegt ab ..... öffentlich aus.

Halle (Westf.), den .....

Stadtdirektor

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 11.12.86 wird bescheinigt.

Stadt Halle (Westf.)
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

Halle (Westf.), den 20.06.88

h_31

STADT HALLE (WESTF.)
BEBAUUNGSPLAN NR. 31/ERSTAUFSTELLUNG

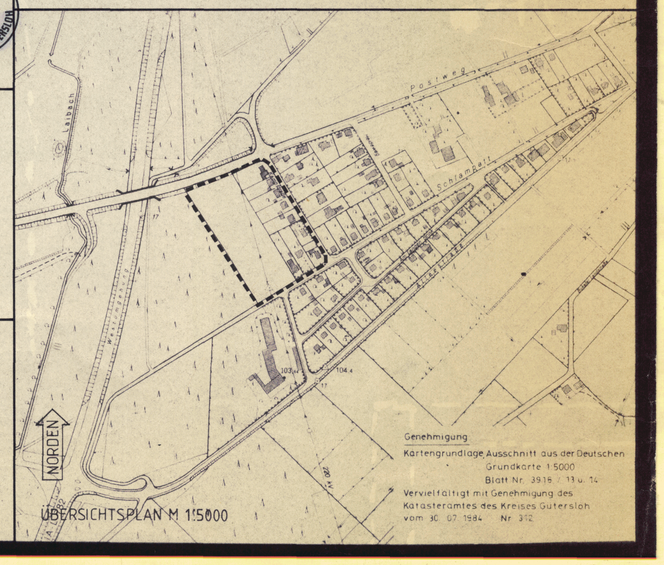
GRENZEN: POSTWEG/KAMPSTRASSE/SCHLAMMPATT/TATENHAUSER WALD
GEMARKUNG: HALLE/FLUR: 8

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND:
A. NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN
B. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE

DEM BEBAUUNGSPLAN SIND BEIGEFÜGT:
D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
E. BEGRUNDUNG

ALLE FESTSETZUNGEN SIND AUF DIESEM PLAN ZUSAMMENGEFASST.

1. AUSFERTIGUNG



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000