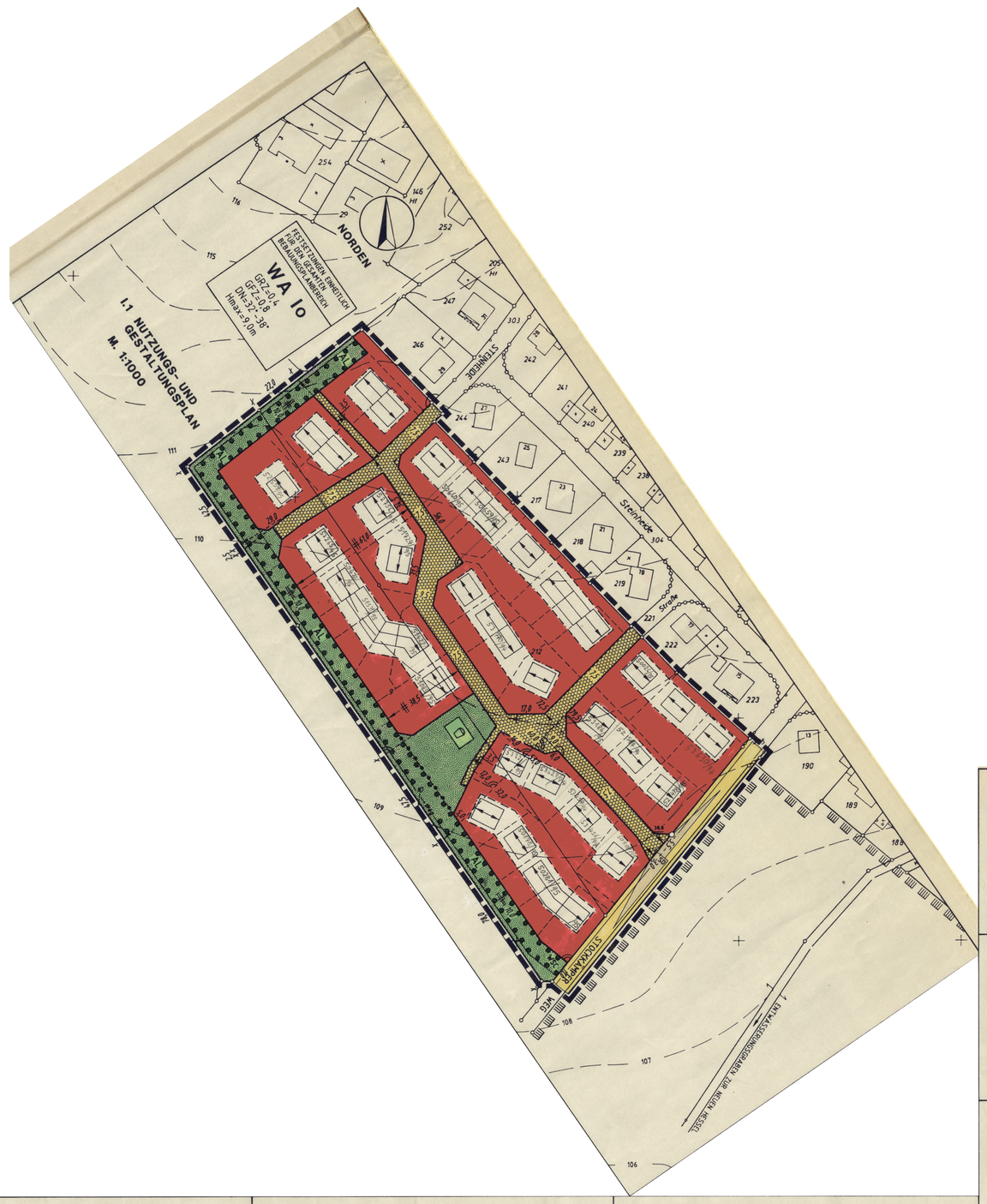


Stand der Planunterlage: September 1992 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Halle (Westf.), den 28.06.94 Der Oberkreisdirektor des Kreises Gütersloh –Vermessungs- und Katasteramt– Im Auftrage:	Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen. Datum des Beschlusses: 08. DEZ. 1993 Halle (Westf.), den 29. JUNI 1994 Bürgermeister Ratsmitglied
Planbearbeitung: **Alfred Kelber** **Dipl.–Ing. Architekt** **Voltmannstraße 38** **33619 Bielefeld** **Tel.: 0521 / 102430** **Fax.: 0521 / 161196** Bielefeld, den 1.3.94	Gem. § 2 (1) und (4) BauGB ist der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ortsüblich bekannt gemacht worden. 08. DEZ. 1993 Datum des Beschlusses: Offenlegung von 03. JAN. 1994 bis 03. FEB. 1994 Halle (Westf.), den 29.6.94 Stadtdirektor
Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit der Begründung gem. 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Datum des Beschlusses: 08. DEZ. 1993 Offenlegung von 03. JAN. 1994 bis 03. FEB. 1994 Halle (Westf.), den 30.6.94 Stadtdirektor	Der Bebauungsplan ist gem. 11 (1) BauGB angezeigt worden. am 4.7.1994 Datum der Verfügung: 6. SEP. 94 AZ: 35.21.11-208/H.7 Detmold, den 8. SEP. 94 Der Regierungspräsident Im Auftrage
Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Datum des Beschlusses: 16. MRZ. 1994 Halle (Westf.), den 29. JUNI 1994 Bürgermeister Ratsmitglied	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird mit der Begründung ab zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Halle (Westf.), den Stadtdirektor

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

I.1 Nutzungs- und Gestaltungsplan

I.2 Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beigefügt sind dieser Änderung:

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter

II.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

II.3 Begründung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 4. 1993 (BGBl. I S. 466)

Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17. 5. 1990 (BGBl. I S. 926) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 4. 1993 (BGBl. I S.622)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132)

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- in der zum Zeitraum der Offenlegung gültigen Fassung

§ 4 der Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1984 (GV. NW. Seite 475)

I.2 Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

1. Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich der Änderung

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche

2. Art der Nutzung

WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen gem. (3) § 4 BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

I 3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

GRZ 3.2 Grundflächenzahl gem. § 16 und § 17 BauNVO

GFZ 3.3 Geschoßflächenzahl gem. § 16 und § 17 BauNVO

4. Bauweise sowie die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

o 4.1 Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

4.2 Baugrenze

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

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
(Hierzu siehe auch Ziffer 3 unter Punkt II.1)

SD 5.3 Sichtdreieck
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe ab Fahrbahnoberkante freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist abzutragen.

6. Öffentliche Grünfläche gem. § (1) 15 BauGB

6.1 Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

AL 6.3 Zweckbestimmung: Abpflanzung zur freien Landschaft

7. Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB

7.1 Die gekennzeichneten Flächen sind im Verband mit einem Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen von 1,0 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Beispiele für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher:
Feldahorn, Silberweide, Salweide, roter Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuß, Wildkirsche, Eberesche, Schneeball, Weißdorn, Schlehen und Hundsrosen

Hinweis: Im Hinblick auf die einzuhaltenden Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem festgesetzten allgemeinem Wohngebiet ist das Nachbarrechtsgesetz NW zu beachten.

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 81 BauONW

8.1 Sockel
Die Sockelhöhe darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m, gemessen von der Geländehöhe bis Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens, betragen. Als Geländehöhe ist Höhe der Straße in ausgebautem Zustand im Bereich der Hauszufahrt anzunehmen.

8.2 Drempel
Die Drempelhöhe ist auf maximal 0,80 m festgesetzt.
Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittlinie der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

Hmax 8.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe darf von der Oberkante des vorhandenen Geländes maximal 9,0 m betragen.
(Hierzu siehe auch Ziffer 2 unter Punkt II.1)

8.4 Firstrichtung
Die eingetragen Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firstrichtungen muß der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen.

DN 32°-38° 8.5 Dachneigung und Dacheindeckung
Für die Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von 32°-38° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Gebäudeteile sind auch geringere Dachneigungen (auch Flachdach) zulässig.
Für die sichtbaren Dachflächen sind Dachpfannen in dunkelbrauner bis ziegelroter Farbe zu verwenden.

8.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dachloggien sind zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlängen sind jeweils in der Dachfläche, also einschließlich der Dachüberstände, zu messen. Dabei sind die Einzellängen der Dachgauben und der Dachloggien zu addieren. Der Abstand vom Ortgang (seitliches Dachende) muß mindestens 2,0 m betragen und die Schnittlinie des Gaubendaches mit der Dachfläche muß unterhalb der 3. Pfannenreihe vom First liegen.

9. Vorgärten und Einfriedigungen gem. § 81 BauONW

9.1 Vorgärten
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Straßenbegrenzungslinien sind in 4,0 m Tiefe als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche). Grundstückszufahrten sind innerhalb dieser Fläche bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig. Als Ausnahme ist die Anlage von nicht überdachten Stellplätzen bis zu 20 % der Vorgartenfläche zulässig.

9.2 Einfriedigungen
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind folgende Einfriedigungen zulässig, sofern es aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken gibt:

1. Holzzäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,7 m
2. Ausnahmsweise sind Einfriedigungen aller Art bis zu einer Höhe von 2,0 m, zulässig wenn sie zur Straße hin dicht begrünt werden (z.B.Mauer oder Holzflechtzaun mit Efeu, Maschendrahtzaun und Hainbuchenhecke). Die Einfriedigung ist in diesem Falle mindestens 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter

1. Zeichnerische Darstellungen zur Erläuterung des Planinhalts

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorschlag für eine neue Grundstücksgrenze

Vorschlag für ein neues Gebäude

109 Höhenlinie, aus der Grundkarte M 1:5.000 übernommen

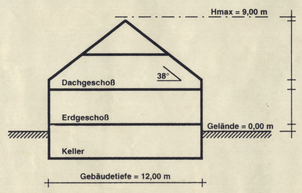
WSC Vorschlag für einen Standort für einen Wertstoffkontainer für wiederverwertbaren Abfall

2. Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen

Der Stockkämper Weg soll innerhalb des Plangebietes mit Fahrbahn und Gehwegen ausgebaut werden.

Die entsprechend gekennzeichneten neu geplanten Erschließungsstraßen sollen mit durchgehender Pflasterung und Pflanzbeeten ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung (Zeichen 325 und 326) gekennzeichnet werden. Die endgültige Gestaltung soll jedoch später im Ausbauplan festgelegt werden.

3. Systemquerschnitt durch ein Wohnhaus



4. Anzeige kulturgeschichtlicher Bodenfunde

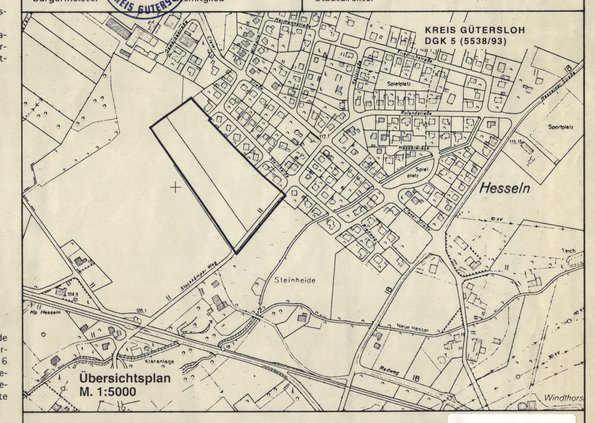
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Hinweis auf Altlasten im Plangebiet

Nach dem Altlastenflächenverdachtskataster im Umweltamt des Kreises Gütersloh sind im Bebauungsplangebiet keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon ist in der vorbereitenden Bauphase (z. B. Baugrubenaushub) auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu verständigen.

II.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

Grenze des Landschaftsschutzgebietes



STADT HALLE (WESTF.)
BEBAUUNGSPLAN NR. 37
"STOCKKÄMPER WEG"

h_37

GEMARKUNG HESSELN, FLUR 4

DAS PLANGEBIET WIRD FOLGENDERMASSEN BEGRENZT:
SÜDWESTLICH DER BEBAUUNG AN DER STRASSE "STEINHEIDE"
NORDÖSTLICH DES STOCKKÄMPER WEGES
IM SÜDWESTEN UND NORDOSTEN GRENZEN LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN AN DAS PLANGEBIET

3. AUSFERTIGUNG

9.12.1993