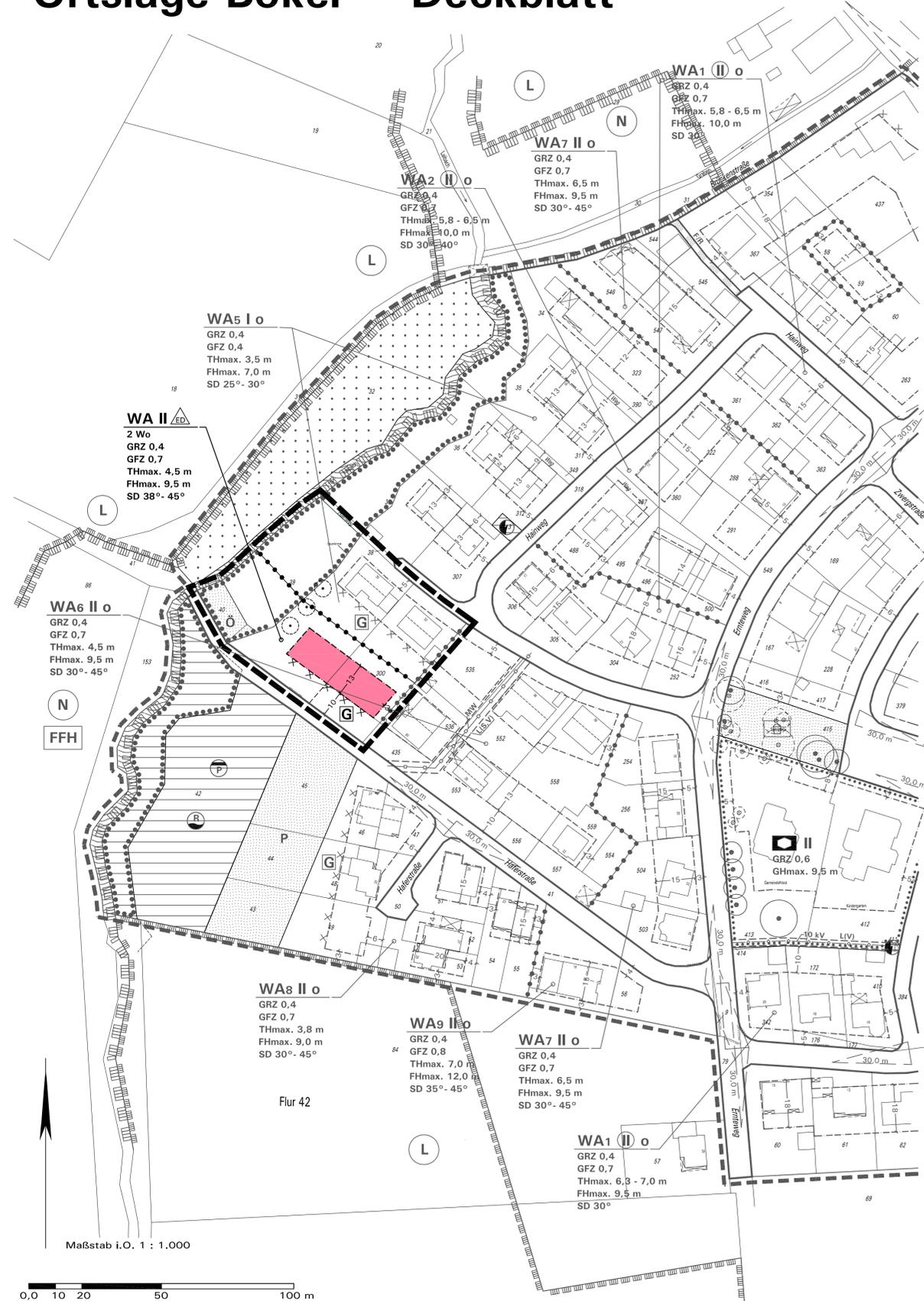


# STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 53, 1. ÄNDERUNG "Ortslage Bokel" - Deckblatt



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);  
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);  
 Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);  
 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 271).

### B. Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53

Gegenstand dieser 1. Änderung ist die Aufgabe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Grünfläche nördlich der Haferstraße zugunsten eines weiteren Baufelds im Teilbereich WAs.

Die Festsetzungen dieser 1. Änderung ergänzen bzw. ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit zeichnerisch und textlich teilweise die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplans Nr. 53 gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW bleiben unberührt und werden für den Änderungsbereich aus dem Originalplan übernommen. Zur Klarstellung werden die fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 auf der Plankarte der 1. Änderung in grauer Farbe übernommen.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans bewirken, d.h. sofern die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

### Zeichnerische Festsetzungen und Kennzeichnungen

<b>WA</b>	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)</b>
2 Wo	1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ 0,4	1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann für Doppelhaushälften eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
GFZ 0,7	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
II	2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,4
	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,7
	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
	2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt, hier: <i>Oberkante Fahrbahn/Gehweg der fertig ausgebauten Erschließungsstraße</i> Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
FHmax. ....	a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)
THmax. ....	b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bzw. Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)
	<b>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b>
	3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise, hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
	<b>4. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>
	4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (§ 9(7) BauGB)
	4.2 Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet
	4.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
	<b>5. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB):</b> Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen Nr. C.1 im Originalplan: Satteldach (SD) mit 38° - 45° Dachneigung
	<b>6. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB):</b> Vorbelastung durch Geruchseinwirkungen von der benachbarten Pumpstation/Regenüberlaufbecken

### Textliche Festsetzungen

Die sonstigen textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB werden aus dem Originalplan Nr. 53 „Ortslage Bokel“ übernommen und gelten zukünftig für den Änderungsbereich. Für das neu ausgewiesene Baufenster an der Haferstraße gelten die örtlichen Bauvorschriften den Vorgaben für die benachbarte Teilfläche des Allgemeinen Wohngebiets WA6. Die Hinweise sind ebenfalls im Originalplan Nr. 53 ersichtlich.

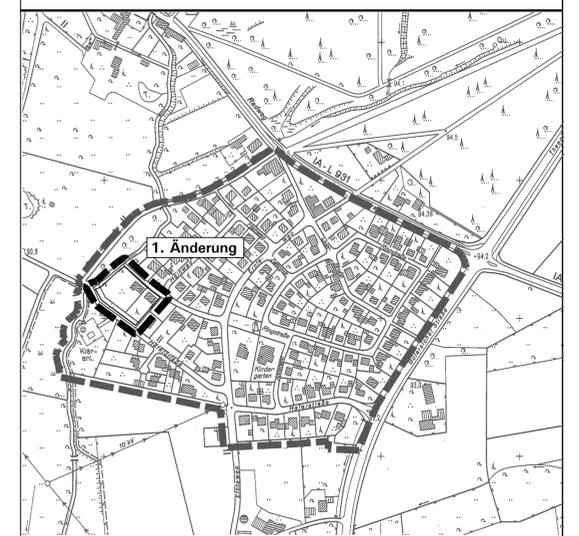
### C. Nachrichtlich: Planzeichen gemäß Bebauungsplan Nr. 53

- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsfläche gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB  
Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB  
Erhalt / fachgerechte Pflege von Gehölzen gemäß § 9(1) Nr. 25 b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Originalplans (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet im Originalplan
- Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB der Vorbelastung durch Geruchseinwirkung von der benachbarten Pumpstation/Regenüberlaufbecken im Originalplan

### D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Nicht eingemessener Baumbestand
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

## STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 53, 1. ÄNDERUNG „ORTSLAGE BOKEL“ - DECKBLATT



<b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b> Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am 14.04.2010 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 08.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Halle (Westf.), den ..... im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	<b>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</b> Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.10.2010 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: <i>Auslegung im Rathaus vom 11.10.2010 bis 12.11.2010</i> Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2010 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b> Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 23.02.2011 durch den Rat der Stadt Halle (Westf.). Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.05.2011 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 16.05.2011 bis 20.06.2011 öffentlich ausgelegt. Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b> Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 28.09.2011 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den ..... im Auftrage des Rats der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b> Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin
---	---	--	---	---

<b>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:</b> Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	<b>September 2011</b> Gez.: Pr Bearb.: Kr / Ti
---	--