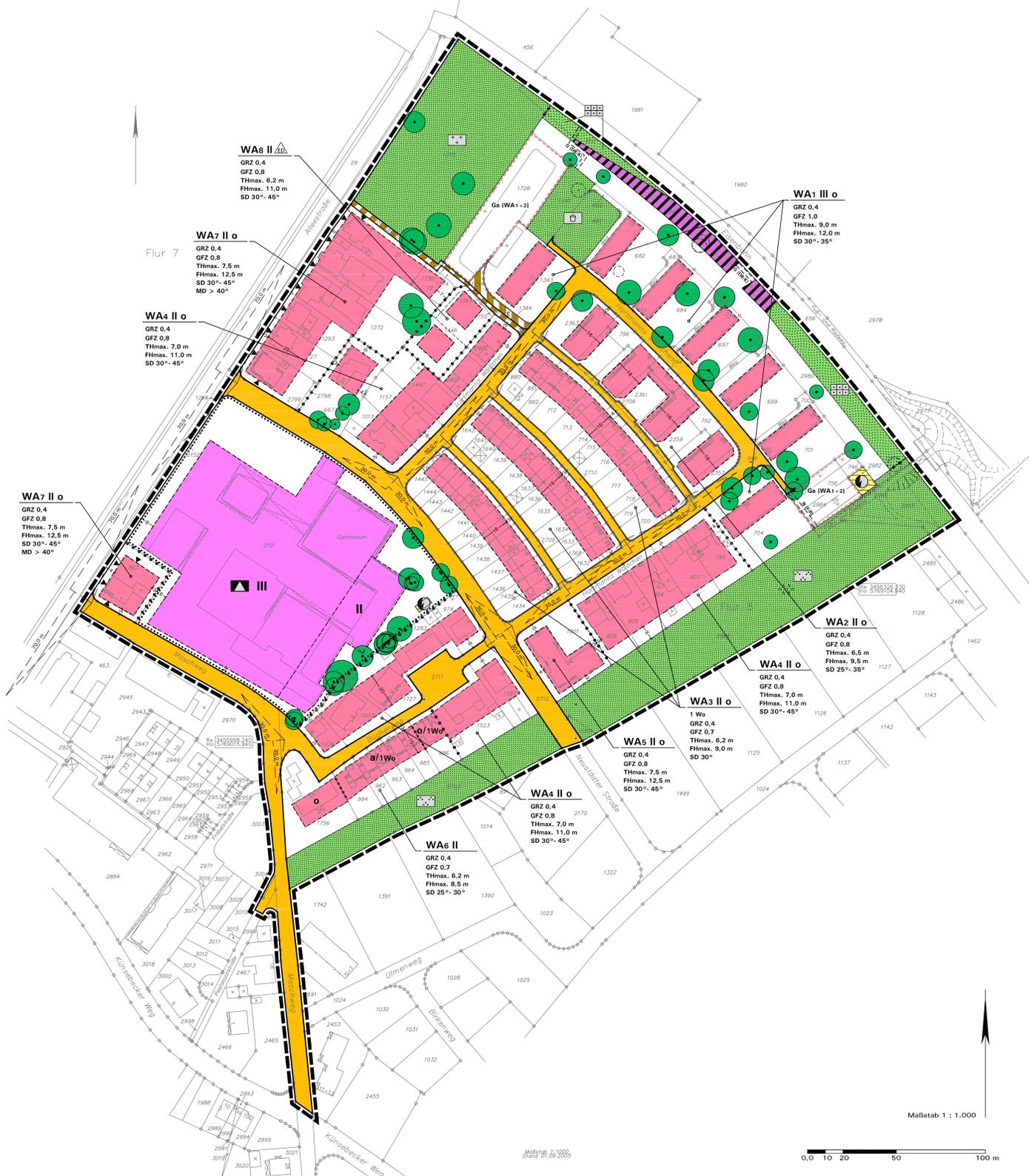


# STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 1A, 7. ÄNDERUNG IM BEREICH "Oberer Maschweg"



<b>Aufstellungsbescheid gemäß § 2(1) BauGB</b> Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am ... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ... öffentlich bekanntgemacht worden.	<b>Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1), (4) BauGB</b> Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am ... wurde die frühzeitige Beteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch ...	<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 ...	<b>Satzungsbescheid gemäß § 10(1) BauGB</b> Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am ... mit Stellungnahmen und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	<b>Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB</b> Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom ... genehmigt.	<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b> Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10(3) BauGB am ... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht 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.	<b>Planunterlagen</b> Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: ... (bzgl. Bebauung) ... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Halle (Westf.), den ... Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den ... Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den ... Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den ... Bürgermeisterin	Detmold, den ... Bezirksregierung Detmold, im Auftrag	Halle (Westf.), den ... Bürgermeisterin	Rheda-Wiedenbrück, den ... Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bureick

**... Ausfertigung**  
Es wird beschließt, dass diese Plan-ausfertigung mit dem Satzungsplan (I, Ausfertigung) übereinstimmt.  
Bürgermeisterin

## 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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);  
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);  
Planzonenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 50);  
Landesbauordnung (BauO NRW); i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 266), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW 2006 S.615);  
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung;  
Genehmigungs- und Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

### B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):** Gemäß § 116 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
  - 1.1.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten im WA3 und WA5 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** zulässig sind maximal 1 Wohnung je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppel- oder Reihenhaushaus. Als Ausnahme kann ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
  - 1.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):** Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße. Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstücksckenpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK fertige Erschließungsanlage) der zur Erschließung bestimmten Straße. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
  - a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)**
  - b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1 Grundflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO), Höchstmaß:** z.B. 0,4
  - 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO), Höchstmaß:** z.B. 0,7
  - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß:** hier z.B. 2
  - 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):** Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe, hier: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße. Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstücksckenpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK fertige Erschließungsanlage) der zur Erschließung bestimmten Straße. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
  - 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):**
    - a) Offene Bauweise:** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - b) Abwechslende Bauweise:** hier: Kettenhäuser in halboffener Bauweise. Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten, zur westlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m einzuhalten.
  - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
    - = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.2.1 Ausnahmeregelung nach § 3(11) BauGB i.V.m. § 23(3) Satz 3 BauNVO:** Im Bereich WA1 kann ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 3 m für Balkone, Loggien u.Ä., auf einer Länge von insgesamt bis zur Hälfte der jeweiligen Baukörperdimension zugelassen werden, wenn die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigt werden.
  - 3.2.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports):** Diese müssen allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortüblichen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**
  - 4.1 Schule**
  - Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Gemeinschaftsstellplätze (§ 9(1) Nr. 11, 21, 22 BauGB)**
    - 5.1 Straßenverkehrsfläche**
    - 5.2 Straßenbegrenzungslinie**
    - 5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
      - öffentlicher Fuß-/Radweg
      - privater Erschließungsweg
    - 5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:**
      - Gehrecht zu Gunsten der Hinterlieger (Deutsche Bahn, Kirche), genaue Lage variabel
      - Nutzungsrecht (Fußgänger, Radfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit
    - 5.5 Gemeinschaftsgaragen (§ 9(1) Nr. 22) mit Zuordnung zum WA1 + 2**
  - Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
    - 6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:**
      - a) Friedhof**
      - b) Spielplatz**
      - c) Parkanlage mit Fuß-/Radweg (Hinweis: der Fuß-/Radweg ist nicht lagemaß eingemessen)**
    - 6.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Dauerkleingärten**  
*Hinweis: Die Dauerkleingärten unterliegen den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BklGG); § 3(2) BklGG bestimmt u.a., dass in Kleingärten nur eine Laube einfauchen, nicht zum Wohnen geeigneter Ausführung mit maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachten Freisitz zulässig ist.*
  - Angplanung von Bäumen und Strüchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
    - 7.1 Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b):** Erhalt von Einzelbäumen: Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920 / Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortübliche Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.
  - Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
    - 8.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB):** Sichtfelder sind von allen Sichtbehinderungen in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
    - 8.2 Flächen für Trafostationen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)**
    - 8.3 Kennzeichnung im WA7 (§ 9(1) Nr. 24 BauGB):** Die nach Norden, Westen und Süden ausgerichteten Gebäudefassaden sind durch Straßenverkehrsgelände v.a. von der Alleestraße vorbelastet. Empfohlen werden hier Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R<sub>w</sub> = 37 dB(A) (Klasse III), gedämmte Rolllädenkästen sowie entsprechende Gebäudekonstruktionen.
    - 8.4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB), hier: Fläche der Deutschen Bahn AG**
    - 8.5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB):** Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes Halle Tatenhauser Wald (VO vom 01.06.1976 / s. Abt. Reg. Dt. 1976, S. 199-204). Die Ge- und Verbotse dieser Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 sind zu beachten.
    - 8.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)**
    - 8.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet**
    - 8.8 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m**
  - Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB):** Dachform der Hauptkörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Pläneintrag, siehe auch Nr. C.1.1:
    - a) Satteldach (SD)** mit z.B. 35° - 45° Dachneigung
    - b) Mansarddach (MD)** mit z.B. mindestens 40° Dachneigung

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

- Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 1 und 6 BauO**
  - 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptkörper im WA:** WA1: allgemein Satteldach (SD), im WA7 alternativ auch Krüppelwalm oder Mansarddach (MD), jeweils mit Dachneigung gemäß Pläneintr. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
  - 1.2 Dachaufbauten und Dachneigung, Dachgestaltung im WA sowie auf der Gemeindefläche:**
    - a) WA1 + 2, WA4a und Gemeindefläche:** Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° und steter zulässig. WA1 mit 30° DN! Dachaufbauten sind als Schieppaugen mit stehenden Wangen zulässig.
    - b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossenebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten zulässig.**
    - c) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitlöcher (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut (Beispiel: im Normalfall überwiegend am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche). Einzelanlagen werden zusammengezeichnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.**
    - d) Firstoberkante von Nebendächern:** allgemein mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst
    - e) Als Dachbedeckung sind allgemein für Hausdächer ab 22° Dachneigung Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.**
- Abweichungen:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 zugelassen werden.
- Einfriedungen im WA:**
  - a) Einfriedungen sind allgemein nur als standortgerechte Laubhecken oder als Holzzaun zulässig. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen Pflanzreihen) sind bei Hecken auch Kombinationen mit Drahtflecht, Stützgerästen etc. möglich.**
  - b) In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeebene zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt D, die Vorschrift gilt nicht für Wohnhöfen).**
  - c) Artenvorschlüge für Schnitthecken:** Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

### 2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

Zwischenhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

### D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer**
- Eingemessene Einzelbäume (Vermessungsbüro Bureick, 12/2005)**
- Definition Vorgarten (VG):** nicht überbaubar bzw. nicht überbaubarer Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch die verlängerte Straßen bis zur Grundstücksgrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelstreifen in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten mit Grundstücksfläche fallen ausdrücklich nicht hierunter.  
hier: Planzeitskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

### E. Sonstige Hinweise

- Hinweise auf die Vorbelastung durch die Bahnhalle:** Im Bereich der Bahnhalle treten betriebsbedingte Emissionen wie Schall und Bodenerhöhtungen auf, die jedoch in vergleichbaren Baugebietern der Stadt bereits allgemein wohlverträglich gewesen sind. Empfohlen werden hier Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R<sub>w</sub> = 32 dB(A) (Klasse II, Standard gemäß Wärmeschutzverordnung), gedämmte Rolllädenkästen sowie entsprechende Gebäudekonstruktionen.
- Hinweis auf die Vorbelastung der Gebäude an der Alleestraße durch Verkehrslärm:** Die Bestandgebäude entlang der Alleestraße sind durch Geräuschmessungen Kz-Verkehr auf der relativ stark befahrenen Alleestraße vorbelastet. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Festsetzung B. 8.3) wird dieser Situation Rechnung getragen. Schlafräume sollten grundsätzlich nicht zur Alleestraße ausgerichtet werden.
- Altlasten:** Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2004 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Der südlich des Maschwegs unter der Nummer 3916/150 LT bezeichnete Altstandort wurde bereits erforscht saniert. Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

### 4. Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodendenkmale (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 5. Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Eine Stockhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

### 6. Wasserversorgung

Ist trotz der öffentlichen Versorgung künftig gewünscht Anlagen im Plangebiet über private Brunnen mit Trinkwasser zu versorgen, sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Betreiber vom Benutzungszwang) und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit anzuzeigen. Ob auf Grund Nähe zur o.g. Altlast (siehe E.3) die Errichtung privater Brunnen auf dem jeweiligen Grundstück grundsätzlich möglich ist, ist frühzeitig mit dem Kreis Gütersloh, Untere Wasserbehörde abzustimmen. Dies bezieht sich ebenso auf eine ggf. gewünschte Entnahme von Grundwasser zu Brauchwasserzwecken.

### 7. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen. Stichtovore sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechnik, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortthermischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachdrückliche Abstimmung erforderlich!

Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung privaten Brauchwasseranlagen errichtet, so sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Betreiber vom Benutzungszwang). Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherheitsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

## STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 1A, 7. ÄNDERUNG IM BEREICH „OBERER MASCHWEG“

