STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 19, 4. ÄNDERUNG "Spielplatz Pestalozzistraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung der Bebauungsplan- Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am	<u> </u>	Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den	Diese Bebauungsplan-Änderung wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom genehmigt. Az.: Detmold, den	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am	_
Ratsmitglied	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Ratsmitglied		Bürgermeisterin	Vermessungsbüro Theisen/Vormweg

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 (BGBI. I S. 3316); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466); Planzeichenverordnung (PlanzV'90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58); Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW.2006 S.615); Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung;

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

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) 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 Wohngebäuden

(§ 9(1) Nr. 6 BauGB): zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppel- oder Reihenhauseinheit. Bei Doppel- oder Reihenhauseinheiten kann als Ausnahme eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,6

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, 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 Grundstückseckpunkte 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)

c) Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbau des Bestandsgebäudes Pestalozzistraße 26 (Flurstück 2903) können ggf. Höhenüberschreitungen bis TH_{max}. 5,50 m / FH_{max}. 11,0 m zugelassen

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

a) Offene Bauweise

b) Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig c) Geschlossene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) — ! | — = durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder

— nicht überbaubare Grundstücksfläche

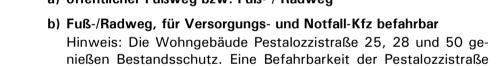
3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 11, 21, 22 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: a) öffentlicher Fußweg bzw. Fuß- / Radweg



c) öffentliche Parkfläche AW

d) privater Anliegerweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:

Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) einschließlich Betretungs- und Unter-Nutzungsrechte zu Gunsten der Anwohner und der Allgemeinheit

für die o.g. Anlieger ist in diesem Rahmen zulässig.

4.4 Gemeinschaftsgaragen (§ 9(1) Nr.22) mit Zuordnung zu den Baua - d !_____

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB) 5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:

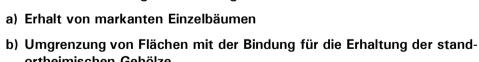
a) Spielplatz

b) Parkanlage mit Fußwegeführung

c) Grabenbegleitender Grünzug

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b):



Die festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 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.

7.2 Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB), hier: namenloser Graben



7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

7.4 Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet

7.5 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

01.06.1976 sind zu beachten.

DNmax. 38° c) geneigte Dächer mit z.B. maximal 38° Dachneigung

8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

8.1 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB: Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes Halle Tatenhauser Wald (VO vom 01.06.1976 / s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204). Die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung vom

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB):

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe auch Nr. C.1.1: SD 38°-45° a) Satteldach (SD) mit z.B. 38°-45° Dachneigung KWD 35°-45° b) Krüppelwalmdach (KWD) mit z.B. 35°-45° Dachneigung

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

gemäß § 86(1) Nr. 1 und 5 BauO

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper In den Teilbauflächen WA1 bis WA6 sind folgende Dachformen zulässig:

WA1-4: allgemein Satteldach (SD),

WA1,2: Satteldach (SD) sowie alternativ auch Krüppelwalmdach (KWD), WA5,6: allgemein geneigte Dächer.

bereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

auch andere Dachneigungen zulässig.

a) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzboden-

c) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Die jeweils zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der

Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind

d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst

e) Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer 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.

1.3 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,6 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe (siehe B.2.4)

1.4 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.3 zugelassen werden.

1.5 Gestaltung der Außenwände der Hauptbaukörper:

Als Material ist Putz oder Klinker zu verwenden. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

1.6 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern, Hausgruppen und Garagenanlagen: diese sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

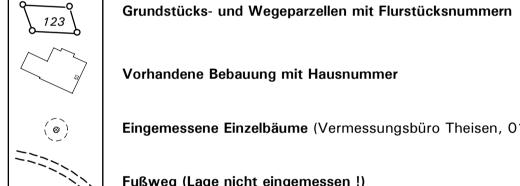
2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit

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

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

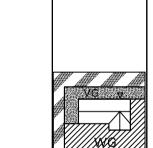
D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter











= halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der verlängerte Streifen bis zur Grundstücksgrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter. hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter

Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen

E. Sonstige Hinweise

. Hinweis auf angrenzende Sportanlagen westlich der Pestalozzistraße: Die Schul- und Sportanlagen werden grundsätzlich im Einklang mit der bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der Pestalozzistraße betrieben. Für neu hinzuziehende Bewohner insbesondere im WA4,6 wird jedoch darauf hingewiesen, dass zeitweise orts-

wirken können.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 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.

übliche Lärmeinwirkungen und Flutlichtbetrieb in den Abendstunden auf das WA4,6 ein-

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (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.

4. Niederschlagswasser

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

5. Wasserversorgung: Sollten trotz der öffentlichen Versorgung künftig Anlagen im Plangebiet über private Brunnen mit Trinkwasser versorgt werden, sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang) und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit anzuzeigen.

6. Brandschutz, Löschwassermenge

nachbarliche Abstimmung erforderlich!

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt "Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

7. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen 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

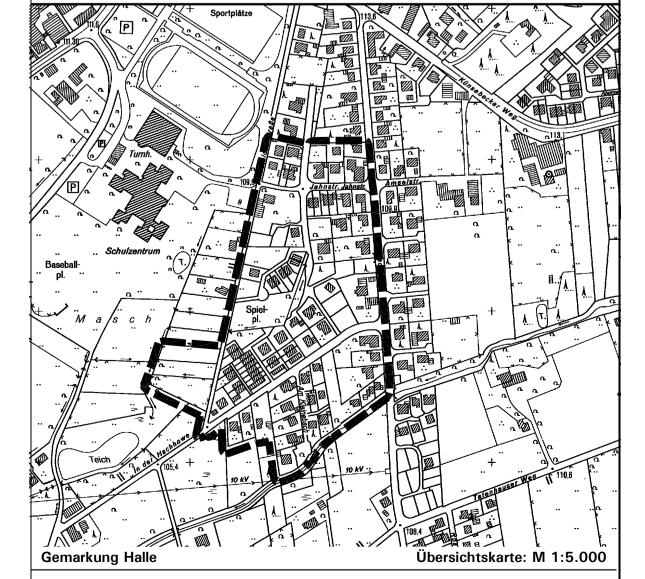
Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung privaten Brauchwasseranlagen (Regenwassernutzungsanlagen) errichtet, so sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen 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

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Spielplatz Pestalozzistraße" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 insgesamt überlagert. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 (einschließlich Änderungen) außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung.

"SPIELPLATZ PESTALOZZISTRASSE"

STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 19, 4. ÄNDERUNG

Sie gelten weiterhin fort.



Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 106 cm x 82 cm

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann -Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Satzung November 2007 Bearb.: YBe / Ti