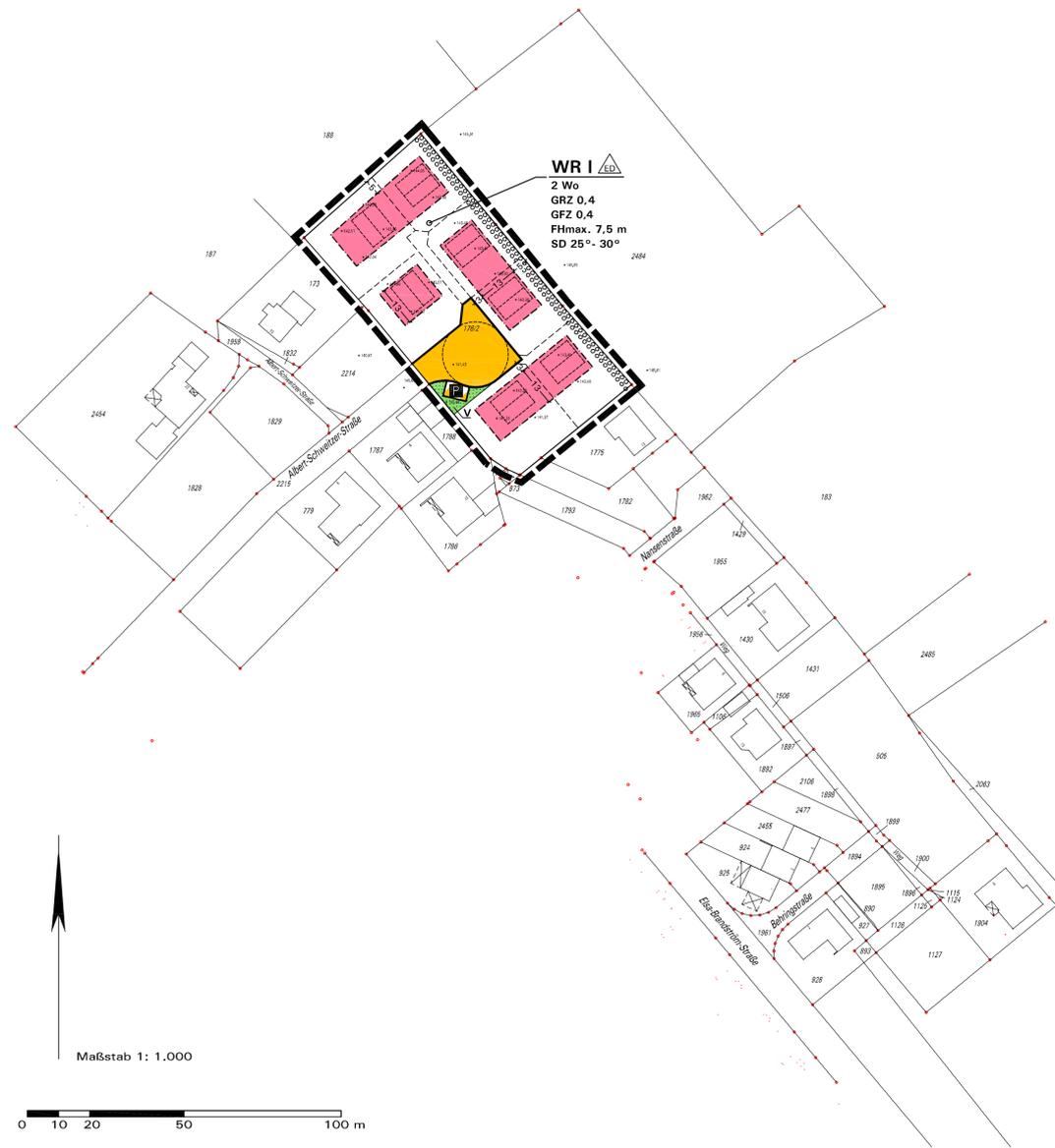


# STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 11. ÄNDERUNG "Albert-Schweitzer-Straße"



Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. - mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Gütersloh, den .....
Vermessungsbüro Theisen / Vormweg

<b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b> Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am 30.01.2008 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 01.08.2008 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.  Halle (Westf.), den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	<b>Frühzeitige Beteiligung</b> Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 01.08.2008 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: <b>Auslegung im Rathaus</b> Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von 11.08.2008 bis 12.09.2008  Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)</b> Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 05.11.2008 durch den Rat der Stadt Halle (Westf.) Nach ortsbüchlicher öffentlicher Bekanntmachung am 16.01.2009 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 26.01.2009 bis 27.02.2009 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.01.2009 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b> Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 29.04.2009 mit ihren planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeisterin Ratsmitglied	<b>Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB</b> Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom ..... genehmigt. Az.: Detmold, den ..... Bezirksregierung Detmold, im Auftrag	<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b> Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsbüchlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten. Halle (Westf.), den ..... ..... 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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 Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708);  
 Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zz. geltenden Fassung;  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zz. geltenden Fassung.

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

- WR**  
 2 Wo  
 GRZ 0,4  
 GFZ 0,4  
 |  
 FHmax. 7,5 m
- ED**  
 723  
 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern  
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
 Vorgeschlagene Bebauung  
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**  
 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
 1.2 Beschränkung 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 ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,4  
 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,4  
 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss  
 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), jeweils gemessen in Meter über dem definierten unteren Bezugspunkt.  
 Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2(4) BauO NRW) gemessen im Schnittpunkt der geometrischen Mittellinien der überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstückes (vgl. Prinzipskizze F.8).  
**Maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First) in Meter**
- 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): hier: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 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 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
 4.1 Straßenverkehrsfläche  
 4.2 Straßenbegrenzungslinie  
 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkflächen
- 5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
 5.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)  
 Fachgerechte Anpflanzung und Pflege standortheimischer Laubgehölze als geschlossene Heckenstruktur, hier: 2-reihige Heckenpflanzung (Pflanzabstand im Mittel 1-1,5 m in und zwischen den Reihen).
- 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
 6.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB), hier: Verkehrsleitgrün  
 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)  
 6.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**  
 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planentwurf, siehe auch Nr. C.1.1: Satteldach (SD) mit 25°-30° Dachneigung

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

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

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1 und Nr. 5 BauO)**  
 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper  
 Satteldach (SD) mit 25°-30° Dachneigung.  
 Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.  
 1.2 Drempelhöhe  
 Drempel sind nur konstruktiv bedingt zulässig.  
 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung  
 a) Dachaufbauten sind unzulässig.  
 b) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.  
 c) Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer Tonziegel oder Betondachsteine in dunkelbraunen Farben (gleich oder dunkler RAL 8014 Sepiabraun) oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig.  
 Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.  
 1.4 Gestaltung der Außenwände  
 Flächenhaft Putz und/oder Klinker, Fachwerk oder Fachwerkimitat ist nicht zulässig. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.  
 1.5 Einfriedungen  
 Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als standortgerechte Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Straßenebene zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärts zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

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

- 2.1 Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.  
 2.2 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.  
 2.3 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

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern  
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
 Vorgeschlagene Bebauung  
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

### E. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Das Plangebiet liegt in Zone III B 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 01.06.1976 sind zu beachten.

### F. Sonstige Hinweise

- 1. Altlasten:**  
 Im Plangebiet sind keine Altlagerungen 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, Baugrunderhebungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.  
**2. Kampfmittel:**  
 Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.  
**3. Bodendenkmale:**  
 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 Baugebiet 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 zu versorgt werden, sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang) und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit anzuzeigen. Sollen auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung private Brauchwasseranlagen (Regenwassernutzungsanlagen) errichtet werden, so sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Der Einbau einer Brauchwasseranlage 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 farblich besonders zu kennzeichnen!

### 6. Brandschutz, Löschwassermenge:

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 (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.).
- Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!

### 8. Prinzipskizze zur Höhenfestsetzung B.2.4



**Definition:** Der untere Bezugspunkt für die Höhenmaße ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2(4) BauO NRW) gemessen im Schnittpunkt der geometrischen Mittellinien der überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstückes.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Albert-Schweitzer-Straße“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 20. Mit Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 im Änderungsbereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf“.  
 Die Festsetzungen dieser 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Behringstraße“ ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit vollständig die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 (einschließlich Änderungen) außerhalb des Geltungsbereiches dieser 11. Änderung bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten weiterhin fort.

**STADT HALLE (WESTF.):  
BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 11. ÄNDERUNG  
„ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE“**

Gemarkung Halle, Flur 16      Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m  
 Katasterkarte im Maßstab 1:1.000      Planformat: 100 cm x 62 cm      Nord

**Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:**  
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
 - D. Tischmann und T. Schroeten  
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

**April 2009**  
 Gez.: Pr  
 Bearb.: YB / Ti