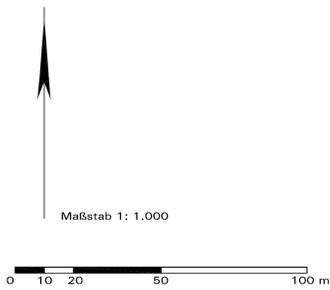
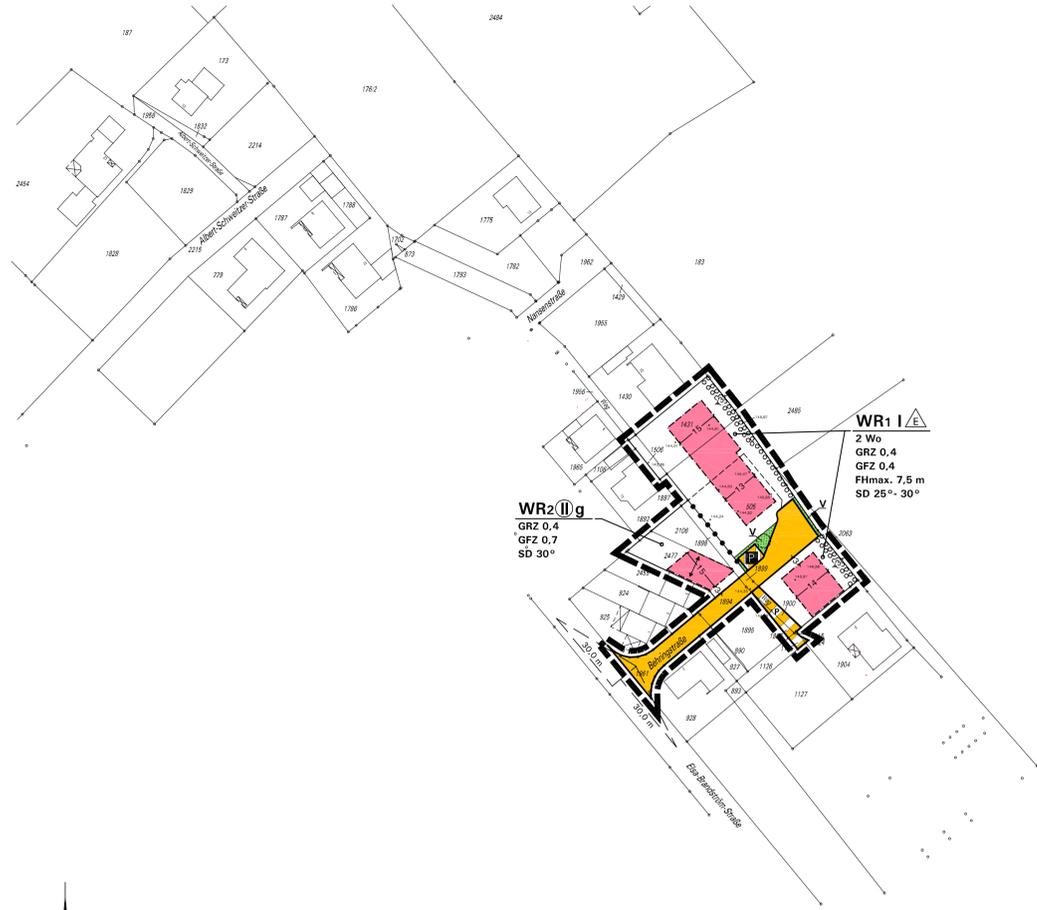


STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 12. ÄNDERUNG "Behringstraße"



III. Ausfertigung

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

.....
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	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 07.11.2007 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 15.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 15.02.2008 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: <i>Auslegung</i> Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben vom 25.02.2008 bis 26.03.2008 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.08.2008 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den Bürgermeisterin Ratsmitglied	Die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 07.11.2007 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den im Auftrag des Rates der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom genehmigt. Az.: Detmold, den Bezirksregierung Detmold, im Auftrag	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich 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. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Halle (Westf.), den Bürgermeisterin	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

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);
Planzeicherverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BaO 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 zt. 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 zt. geltenden Fassung.

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

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

- 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 1.2 WR1: Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

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),
 - a) Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss
 - b) zwingend, hier: 2 Vollgeschosse

- 2.4 WR1: 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)
 - a) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - b) Geschlossene Bauweise
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

 - 3.2.2 WR1: Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen im WR1 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.

- 3.3 WR2: Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse des Hauptbaukörpers

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - a) private Verkehrsfläche
 - b) 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:
 - a) 2-reihige Heckenpflanzung (Pflanzabstand im Mittel 1-1,5 m in und zwischen den Reihen).
 - b) 1-reihige Heckenpflanzung (Pflanzabstand im Mittel 1-1,5 m) Alternativ kann innerhalb des Pflanzstreifens je laufende 15 m Grundstücksgrenze ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder ein Obstbaum gepflanzt werden.

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- 6.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,7 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
- 6.2 Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) Nr. 15 BauGB), hier: Verkehrsbegleitgrün
- 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
- 6.4 Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet
- 6.5 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

- 7.1 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe auch Nr. C.1.1: Satteldach (SD) mit z.B. 25°-30° Dachneigung

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
WR1: Satteldach (SD) mit 25°-30° Dachneigung.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
WR2: Satteldach mit 30° Dachneigung.

1.2 Drempehöhe

- WR1 + 2: Drempe sind nur konstruktiv bedingt zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung

- a) WR1 + 2: Dachaufbauten sind unzulässig.
- b) WR1: Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
- c) In den Teilbauflächen WR1 + 2 sind für Hauptdächer folgende Dacheindeckungen zulässig:
WR1: 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).
WR2: Tonziegel oder Betondachsteine in dunkelbraunen Farben (gleich oder dunkler RAL 8014 Sepiabraun).
Allgemein gilt: 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

- WR1: flächenhaft Putz und/oder Klinker, Fachwerk oder Fachwerkimitat ist nicht zulässig. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.
WR2: weißer Putz, farbiger Außenputz bzw. Verblendung ist möglich, bedarf jedoch jeweils besonderer Genehmigung.

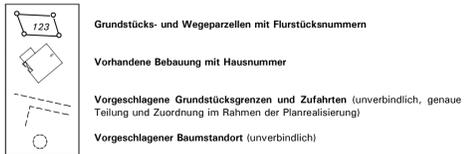
1.5 Einfriedungen

- WR1: Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als standortgerechte Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von Verkehrsfläche abgesetzt sein. Vorschläge für Schnittdecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
WR2: Straßenseite, einheitlich Hecke oder Spriegelzaun, maximale Höhe = 80 cm.

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 Zweifelsfragen 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



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

Das Plangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebietes Halle Tatenhauser Wald (VO vom 07.06.1976 /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, Baugrunduntersuchungen 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 Kampfmittelreste 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 (Regenwasseranlagensystemen) 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!

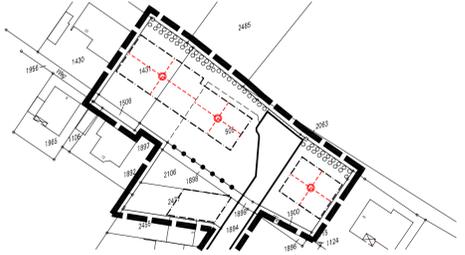
6. Brandschutz, Löschwassermenge:

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 Bauleitung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

7. Ökologische Belange:

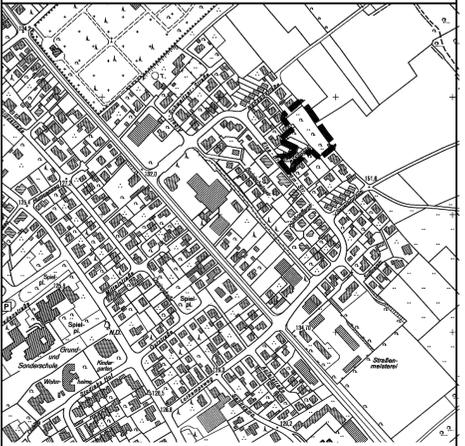
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.).
- Grünflächen oder Grundstücksfreiräumen sind möglichst 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 im WR1:



Definition: Der untere Bezugspunkt für die Höhenmaße im WR1 ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2(4) BauO NRW) gemessen im Schnittpunkt der geometrischen Mittellinien der überbaubaren Grundstücksfläche eines Baugrundstückes.

STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 12. ÄNDERUNG „BEHRINGSTRASSE“



Katasterkarte im Maßstab 1:1.000	Planformat: 118 cm x 62 cm	Nord
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - D. Tischmann und T. Schrooten - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29		
Satzung November 2008		Gez.: Pr Bearb.: YBe / Ti