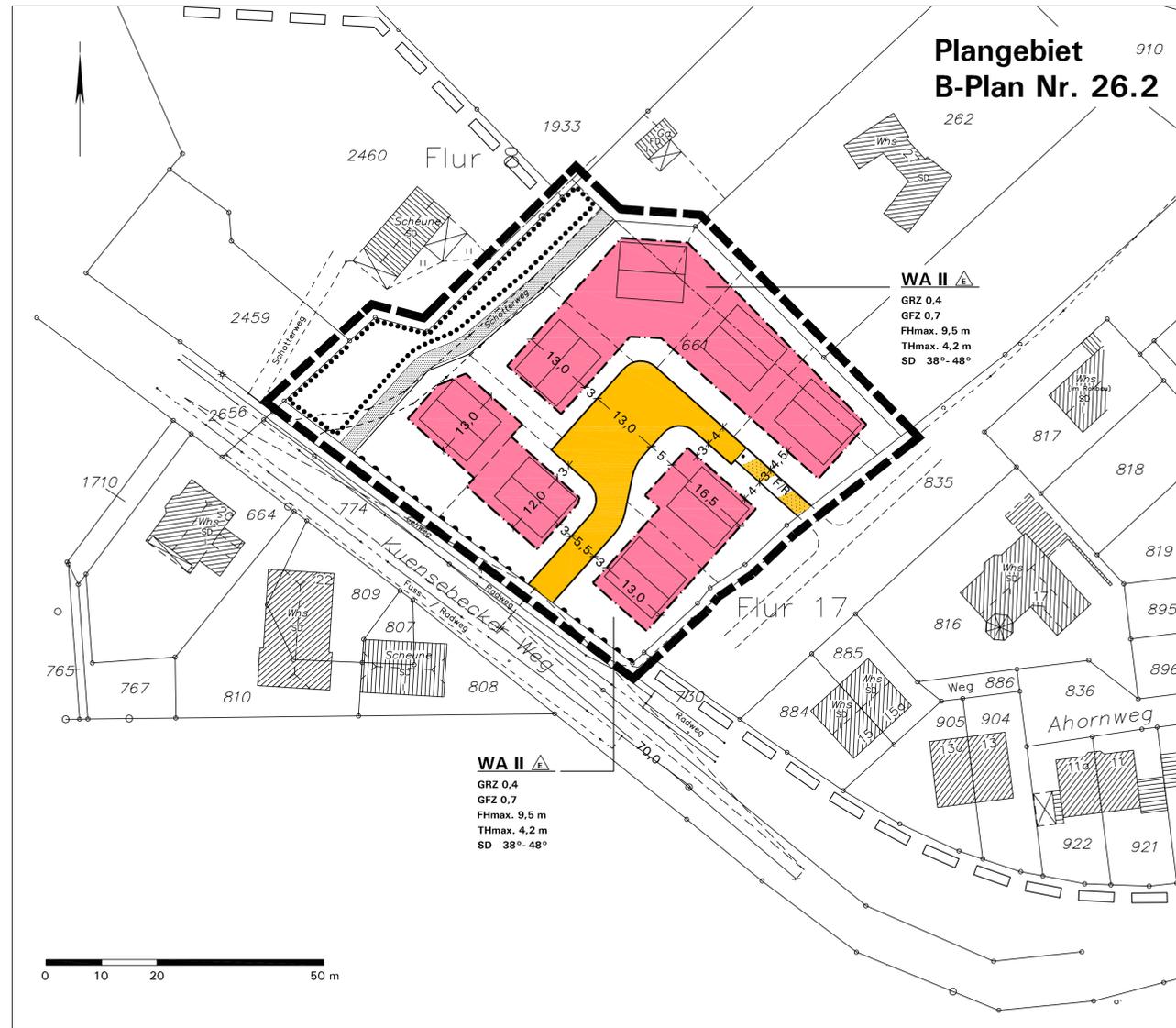


STADT HALLE (WESTF.) BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2, 1. ÄNDERUNG

"WACKERS WÄLDCHEN"



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

Bürgermeisterin

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am 31.03.2004 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Halle (Westf.), den 05.12.2005 im Auftrage des Rates der Stadt gez. A. R-Wesselmann Bürgermeisterin</p> <p>gez. Weßling Ratsmitglied</p>	<p>Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 17.03.2005 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch Auslage im Rathaus vom 21.03.2005 bis 29.04.2005</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2005 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Halle (Westf.), den 01.12.2005 gez. A. R-Wesselmann Bürgermeisterin</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 05.07.2005 durch den Rat der Stadt.</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 15.08.2005 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 22.08.2005 bis 26.09.2005 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Halle (Westf.), den 01.12.2005 gez. A. R-Wesselmann Bürgermeisterin</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 02.11.2005 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzungsbeschluss beschlossen.</p> <p>Halle (Westf.), den 05.12.2005 im Auftrage des Rates der Stadt gez. A. R-Wesselmann Bürgermeisterin</p> <p>gez. A. R-Wesselmann Bürgermeisterin</p> <p>gez. Weßling Ratsmitglied</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.</p> <p>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Halle (Westf.), den 01.12.2005 gez. A. R-Wesselmann Bürgermeisterin</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZ 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung)</p> <p>..... (bzgl. Flurstücksnachweis)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.</p> <p>Bielefeld, den</p> <p>Vermessungsbüro B. Johann auf der Heide / G. Müller</p>
---	--	--	--	---	---

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) Satz 1 BauGB und § 244(2) BauGB;
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichnungsverordnung (PlanZV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW S. 259);
Landeswassergesetz (LWG NRW): in der zur Zeit geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

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

- WA**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier: 0,4
2.2 Geschößflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier: 0,7
2.3 Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier: 2
2.4 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO):
Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (Ok fertige Erschließungsanlage) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, 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)
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich,
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 3.2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und Carports: diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 4 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich von den öffentlichen Verkehrsflächen (auch zu Fuß-/Radwegen) ist mindestens 1 m Abstand 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 Straßenbegrenzungslinie
4.2 Straßenverkehrsfläche
4.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Fuß-/Radweg
4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)
5.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB, vgl. DIN-Norm 18920), natürliche Abgänge sind i.V.m. § 9(1) Nr. 25 a BauGB entsprechend zu ersetzen, Stammumfang für Ersatzbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe. Bei Ersatzpflanzungen sind nur standortgerechte, einheimische Baumarten (keine Koniferen oder Pappeln) zulässig.
6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser 1. Änderung (§ 9(7) BauGB)
6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 26.2 „Nördlich Künsebecker Weg“ (§ 9(7) BauGB)
6.3 Maßangaben in Meter
6.4 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
6.5 Versickerung (§ 51a Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB): Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, laut Gutachten (vgl. Dr. Weßling, beratende Ingenieure GmbH) über eine Rohr-, Rigolen oder Muldenversickerung auf den Baugrundstücken zu versickern.
7. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)
Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes der Stadt Halle (Westf.), die Ge- und Verbote der Schutzverordnung vom 01.06.1976 (Abt. RP Detmold S. 294) sind zu beachten.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NW
- 1.1 Dachform und -neigung der Hauptbaukörper:
a) Dachform: Satteldach (SD)
b) Dachneigung: 38°-48°
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig. Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im gesamten WA:
a) Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils an der breitesten Ausdehnung); Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst
d) Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer ab DN 20° Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen, Garagen sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.
- 1.3 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschosdecke) darf maximal 0,5 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe betragen (siehe B.2.4).
2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO
- 2.1 Carport-/Pergolalanlagen, Rankgerüste etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzubegrünen, Kombination mit begrüntem Rankgerüst ist zulässig.
2.3 Einfriedungen:
a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig, diese Anpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Gartenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
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. Geländeneiveau zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt D, diese Vorschrift b) gilt nicht für Wohngärten).
3. Ausdrückliche Hinweise zur Bauvorschriften:
- 3.1 Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
3.2 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.
3.3 Zuweilbehandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Vorhandene Erschließung Flurstück 262 (Schothterweg)
- II. Planerische Darstellungen als Hinweise
- geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfstrichtung (unverbindlich)
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)
private Wegeflächen
Sperrpfosten
- Definition Vorgarten: Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen - halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Vorgarten).
Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten WG.

E. Sonstige Hinweise

1. Bodenkennlinie: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenprofile entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodenkundmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Südlich des Künsebecker Weges liegt eine ehemalige Gerberei (Altstandort TK 3916/LT 139). Vermutlich sind während der Betriebsphase chrombelastete Klärschlämme auf die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen gebracht worden.
Im Rahmen von Bodenuntersuchungen wurden auf den für die Wohnbebauung vorgesehenen Teilflächen im Oberboden Belastungen mit Chrom und Quecksilber (letzteres in untergeordneten Konzentrationen) nachgewiesen. Der westlich an die geplante Bebauung anschließende Waldstreifen und die geplante Verkehrsfläche weisen im Oberboden eine Belastung mit Chrom auf, in tieferen Bodenschichten wurden keine Belastungen festgestellt. Die Prüfwerte der (BodschV) für die Nutzungsart „Kinderspielfeld“ werden unterschritten, die Hintergrundgehalte von Chrom dagegen überschritten.
Anfang August 2005 wurden die verunreinigten Bodenschichten abgetragen und eine Sanierungskontrollprobung der sanierten Flächen durch einen Gutachter durchgeführt. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht für den Teilbereich mit geplanter wohnbaulicher Nutzung nachgewiesen worden (siehe Bericht zu Sanierungskontrolluntersuchungen, Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, 12.08.2005).
- Für den westlichen Waldstreifen wird auf Grund der geringfügigen Überschreitung des Flächenaufbereitungswertes und der nicht sensiblen Nutzung aus gutachterlicher Sicht kein Handlungsbedarf gesehen.
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 zuständigen Behörde (hier: Untere Boden-schutzbehörde (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.
3. 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.
4. Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Abstimmung erforderlich!
Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherheitsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1989 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen und der Stadt Halle (Westf.), Bauverwaltungsamt, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitgehend standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden:

- Bäume I. Ordnung, Auswahl: Esche Sand-Birke Stiel-Eiche Waldulm Winterlinde	- Bäume II. und III. Ordnung, Auswahl: Eberesche Feldhorn Hainbuche Traubeneiche Vogelkirsche	- Bäume II. und III. Ordnung, Auswahl: Sorbus aucuparia Acer campestre Carpinus betulus Prunus padus Prunus avium
- Hochstamm-Obstbäume, Regionalsorten		
- Sträucher, Auswahl: Brombeere Haselnuß Kornelkirsche	Rubus fruticosus Corylus avellana Cornus mas	Schlehe Schw. Holunder Gem. Schneeball Weißdorn Prunus spinosa Sambucus nigra Viburnum opulus Crataegus monogyna
- Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:	Hedera helix Lonicera caprifolium Clematis vitalba	Kletterhortensie Knircher Wilder Wein Hydrangea petiolaris Polygonum suberectum Parthenocissus tricu.

STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 26.2, 1. ÄNDERUNG „Wackers Wäldchen“

