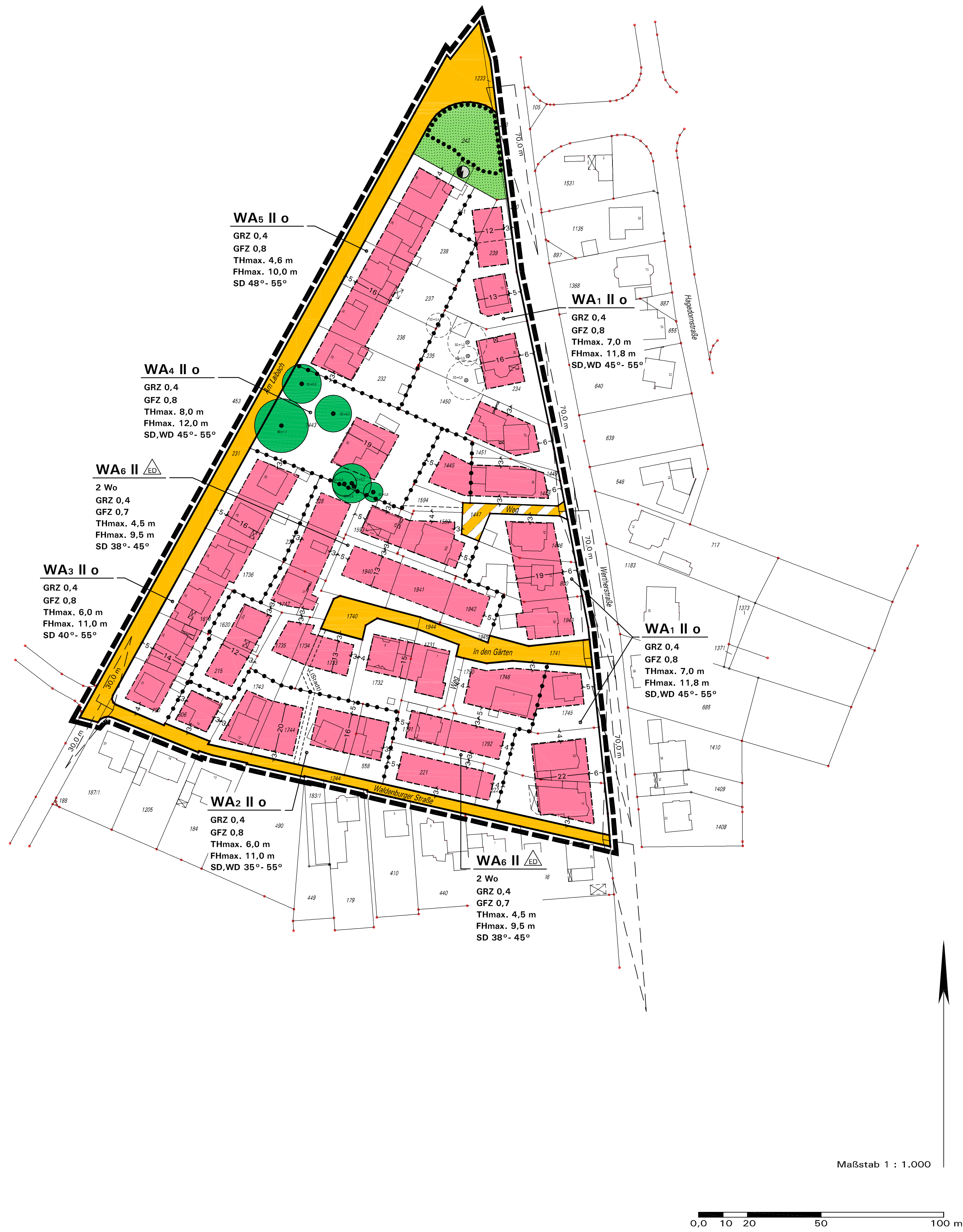


STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "Werther Straße"



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

Table with 7 columns: Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligung, Öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss, Genehmigung, Bekanntmachung, Planunterlage. Each column contains a table with rows for different stakeholders (Halle (Westf.), im Auftrage des Rates der Stadt, Bürgermeisterin, Ratsmitglied).

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);
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbaurordnung (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;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.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 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) im WAe: zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohnge-
bäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppel- oder Reihenhauseinheit.
Bei Doppel- oder Reihenhauseinheiten kann als Ausnahme eine Ein-
liegerwohnung 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. 0,8
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 Fahr-
bahnrad/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße.
Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück:
Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzung-
sline (OK fertige Erschließungsanlage) der zur Erschließung bestimmten
Straße. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite,
bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
FHmax =
THmax =
3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-
flächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)
3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
a) Offene Bauweise
b) 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 über-
dachte 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 stand-
orthheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbe-
grünung zu bepflanzen ist.
4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 11,
21BauGB)
4.1 Straßenverkehrsfläche
4.2 Straßenbegrenzungslinie
4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
privater Anliegerweg
4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:
Leitungsrecht für Abwasserkanal zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.)
einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht.
5. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)
5.1 Öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot (siehe B. 6.1) und
freizuhaltendem Zugang zur Trafostation.
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):
a) Erhalt von markanten Einzelbäumen
b) Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für die Erhaltung der stand-
orthheimischen Gehölze
Die festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten
(vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist ent-
sprechend durch standorthheimische 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 Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
7.3 Festsetzung gemäß § 51a(2) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4)
BauGB): anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von
Grundstücken die erstmals bebaut oder befestigt werden ist – so
weit nicht als Brauchwasser genutzt – auf dem jeweiligen privaten
Grundstück im markierten Bereich in WA (siehe Karte unter E.6)
vollständig zu versickern oder zu verrieseln. Hierzu sind entspre-
chende Retentionsräume (Mulden o.Ä.) auf den jeweiligen Grund-
stücken vorzuziehen (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138).
7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
7.5 Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet
7.6 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
8. 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:
a) Satteldach (SD) mit z.B. 48°-55° Dachneigung
b) Walmdach (WD) mit z.B. 35°-55° 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 Teilbaufächern WA1 bis WA6 sind folgende Dachformen zulässig:
WA1-a: allgemein Satteldach (SD),
WA1-z.4: Satteldach (SD) sowie alternativ auch Walmdach (WD).
Die jeweils zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der
Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauten und Nebengebäuden sind
auch andere Dachneigungen zulässig.
1.2 Dachaufbauten und Dachzeileinschnitte, Dachgestaltung:
a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steller zulässig.
b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzboden-
bereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
c) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dach-
einschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge
nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dach-
haut (Beispiel: im Normalfall überwiegend am Fuß der Gaube im Schnittprofil mit der
Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Ab-
stand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
e) Als Dachdeckung sind für Hauptdächer Tonziegel oder Betondachsteine in roten
bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Ab-
grenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordne-
ten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.
1.3 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abwei-
chungen von den Festsetzungen 1.1. und 1.2. zugelassen werden.
1.4 Gestaltung der Außenwände der Hauptbaukörper:
WA1-a: Als Material ist Putz oder Klinker zu verwenden. Für Nebengebäude und unter-
geordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.
WA3-a: Als Wandfarbe sind nur weiße Farbtonziele zulässig (zulässig sind Farben gleich oder
heller RAL 1013, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 der Farbkarte RAL 840-HR).
1.5 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf im WAe maximal
0,6 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe
(siehe B.2.4) betragen.
1.6 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen: diese sind in den
gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (14/3° Toleranz), Dach-
deckung und -farbe, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel, Trauf- und
Firsthöhe) jeweils gleich auszuführen. Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug
auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Ab-
weichungen 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 der Stadt empfohlen.

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

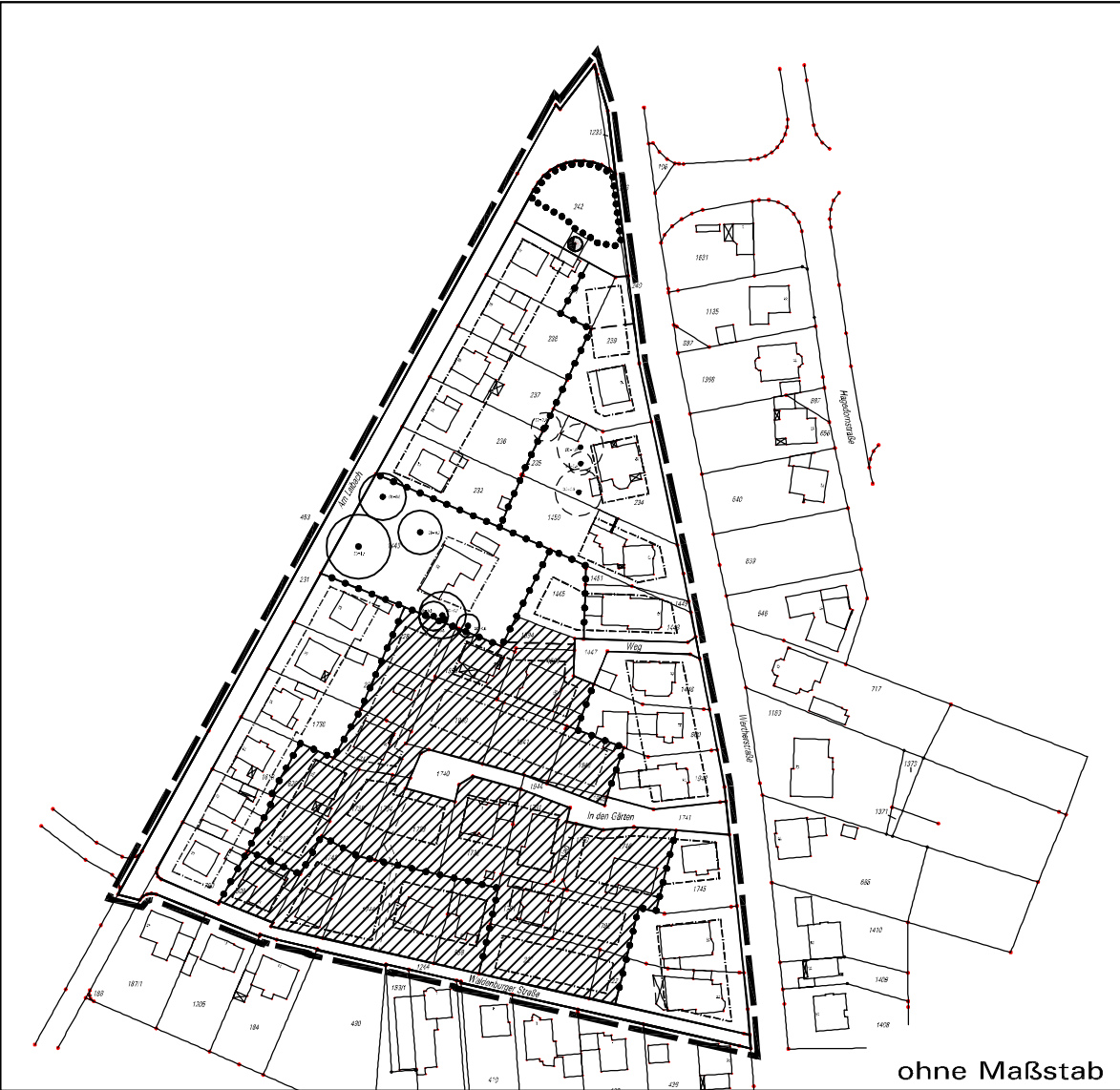
Zuwerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Buß-
geldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Eingemessene Einzelbäume (Vermessungsbüro Theisen, 01/2006)
Erschließung des Hinterlegers
Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbaubarer
Grundstückstreifen 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 der verlängerte Streifen bis zur Grund-
stücksgränze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eck-
grundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten). Gärten
mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.
hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

E. Sonstige Hinweise

- 1. Altlasten:
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 Baumaß-
nahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Unter-
grund getroffen werden.
2. 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.
3. 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 (Betreuung vom Benutzungszwang) und dem Kreis Gütersloh, Abt.
Gesundheit anzuzeigen.
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. Übersichtskarte zur Regenwasserbehandlung in den durch Schraffur markierten
Bereichen: In diesen Bereichen ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-
und Hofflächen über eine Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen zu ver-
sickern (vgl. Festsetzung unter B. 7.3). Es kann eine Schacht-, Rippelen- bzw. Rohrver-
sickerung ausgeführt werden. Darüber hinaus ist die Erstellung einer Muldenversickerung
möglich. Die Einzelheiten der Ausgestaltung (Tiefe und -dimensionierung der Versicke-
rungsanlage u.Ä.) sind im Rahmen des Entwässerungsantrages mit dem Tiefbauamt der
Stadt Halle (Westf.) und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu regeln. Auf
das Bodengutachten wird verwiesen.



- 6. Ökologische Belange:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Bau-
stoffe wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung,
Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W.
standorthheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung um-
weltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern, bei statischer
Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die
nachbarliche Abstimmung erforderlich!
Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung privaten Brauch-
wasseranlagen errichtet, so sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Betreuung
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 farblich besonders zu kenn-
zeichnen!

