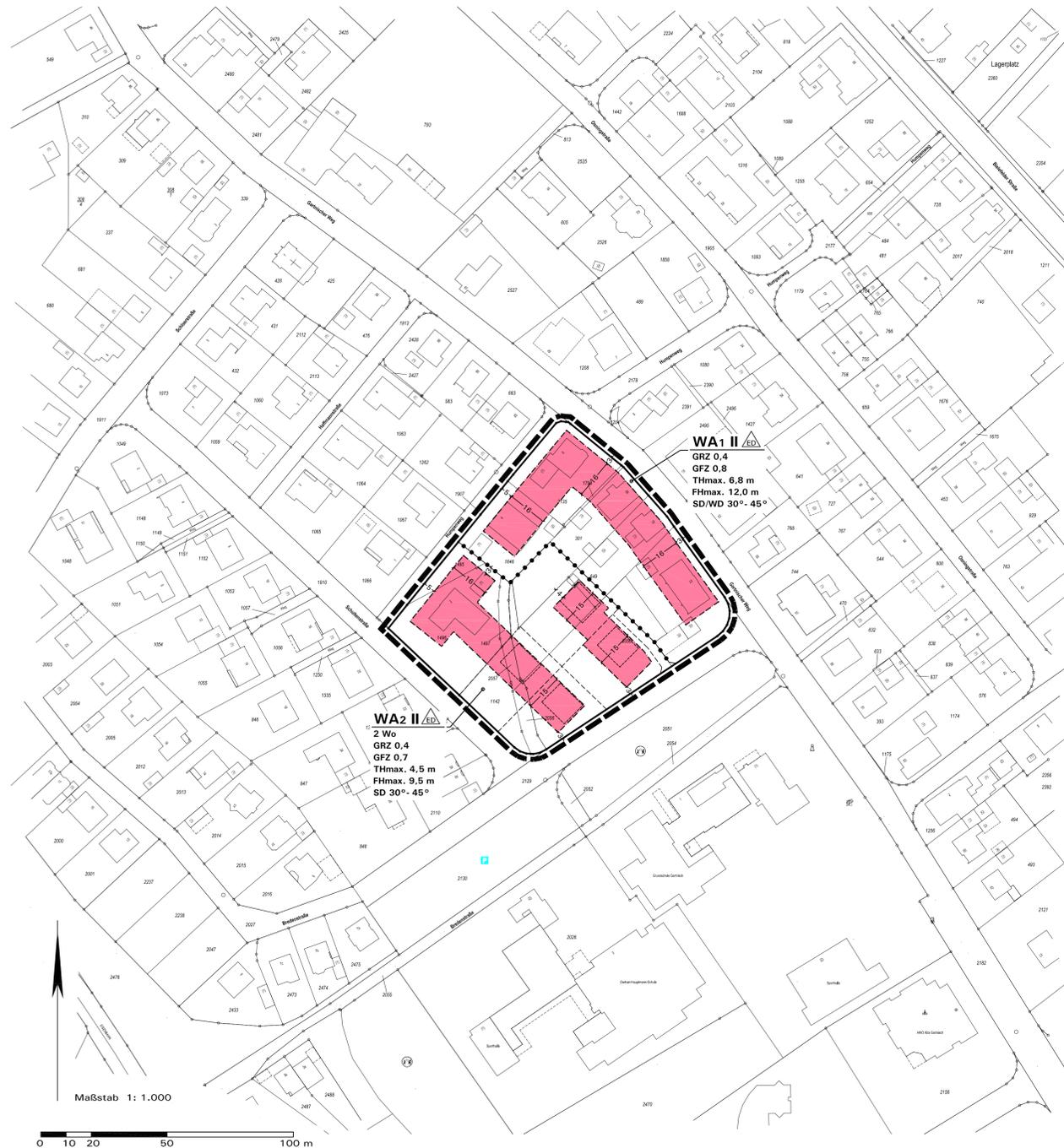


STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 21, 12. ÄNDERUNG "Im Bereich Schultenstraße/Bredenstraße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 21(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 21(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am 06.04.2011 beschlossen worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 20.06.2013 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 01.07.2013 bis 03.08.2013 öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 06.11.2013 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzungsbeschluss beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Anforderung des § 1 der PlanV 00 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. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 00 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksachweis) 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 im Auftrag des Rats der Stadt	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2013 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Halle (Westf.), den	Halle (Westf.), den	Münster, den
Bürgermeister	Halle (Westf.), den	Bürgermeister	Bürgermeister	Vermessungsbüro Dr. Drees & Schlüter
Ratsmitglied	Bürgermeisterin	Ratsmitglied	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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482);
 Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW S. 142);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW S. 194).

B. Zeichenerklärung gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1 (Teilbereiche WA₁ – WA₂ nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert)
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, siehe Text D.1.2
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,4
- GFZ 0,7** Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; z.B. 0,7
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
- FHmax. ... m** Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter, siehe Text D.2.1
- THmax. ... m** – Maximal zulässige Firsthöhe in Meter
- 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise (§ 22 BauNVO):
 – Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 – durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 – nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen
- 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben in einem Baugbiet
 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- 6. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe Text E.1:
 Satteldach (SD), Walmdach (WD) mit 30°–45° Dachneigung
 Satteldach (SD) mit 30°–45° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Neubauten (nicht verbindlich)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (nicht verbindlich)
- Definition Vorgärten (VG): Nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen Hauseingangseite einschließlich angrenzender Schmalseiten und Verkehrsflächen = halböffentlicher Bereich entlang der vorderen Baugrenzen mit einem Abstand von i.d.R. 3–5 m zur öffentlichen Straße. Vgl. Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (WG).

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - 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).
 - 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
 Zulässig sind in dem Teilbereich WA₂ maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme kann für Doppelhaushälften eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):**
 Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt die Oberkante First.
 - 2.1.1 Maximal zulässige Firsthöhe:**
 Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe.
 - 2.1.2 Maximal zulässige Traufhöhe:**
 Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe.
 - 2.1.3 Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück:**
 Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
 - 2.1.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:**
 Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans, Stand: Februar 2011) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder**
 - 3.1 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 zu 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.

E. 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, 5 BauO)**
 - 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:**
 In den Teilbauflächen des WA sind gemäß Eintrag in der Plankarte für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 a) Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte die Dachformen Satteldach (SD) und teilweise Walmdach (WD), jeweils mit Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldaches zulässig.
 b) Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.
 - 1.2 Dachaufbauten und Dachschneitten:**
 a) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° und steiler zulässig.
 b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 c) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgäuben, Zwerchgiebel und Dachschneitten (Laggen) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Traufenbreite nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 1,0 m (ca. drei Pfannenreihen) unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - 1.3 Dacheindeckungen:**
 Für Hauptdächer ab 22° Dachneigung sind folgende Dacheindeckungen zulässig:
 a) 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).
 b) Glänzende und glasierte Dachpfannen sind unzulässig.
 c) Allgemein gilt: Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein ausdrücklich zulässig.
 - 1.4 Abweichungen:**
 Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen nach E.1.1 bis E.1.3 zugelassen werden.
 - 1.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:**
 Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (1/3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 - 1.6 Einfriedungen:**
 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind im Vorgartenbereich (einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten) nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Die Heckenpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Die maximale Höhe der Einfriedungen der Vorgärten beträgt 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenebene, je nach Straßenausbau Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straßenebene. Geeignete Arten sind z.B. Heidekraut, Feuerdorn, Weißdorn, Liguster oder Buchsbaum. (Zur Definition für Vorgärten siehe Prinzipskizze unter C. Diese Vorschrift gilt nicht für Wohnhöfen.)
- 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.

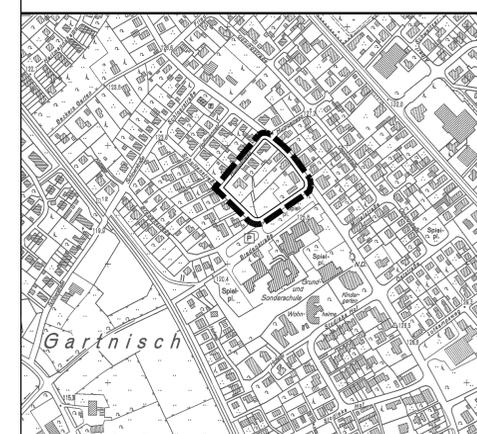
Zuänderungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

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: Unter 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 Bodendenkmale (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 Kellerbereiche eindringen können. Eine Sokehöhe von 0,3–0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 5. Wasserversorgung:**
 Sollten trotz der öffentlichen Versorgung künftig private Brunnen zur Versorgung mit Trinkwasser im Plangebiet errichtet werden, sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang) und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit anzuzeigen.
- 6. Trinkwasserschutzabstandsverordnung:**
 Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Halle. Die Ge- und Verbote der Schutzabstandsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 01.06.1976 sind zu beachten.
- 7. Brandschutz, Löschwasseremenge:**
 Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine entsprechende Mindest-Löschwasseremenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -behältern richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitung" zu entnehmen.
- 8. Ökologische Belange:**
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnungsgestaltung 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 nachbarliche Abstimmung erforderlich!
 Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung private Brauchwasseranlagen errichtet, so sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherheitsmaßnahmen 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!

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Im Bereich Schultenstraße/Bredenstraße“ überplant den Ursprungsplan vollständig. Mit Inkrafttreten der 12. Änderung des Bebauungsplans werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans insgesamt durch die selbständig zu bewertende Planänderung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h., bei ggf. Unwirksamkeit der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 21, 12. ÄNDERUNG „IM BEREICH SCHULTENSTRASSE/BREDENSTRASSE“



Gemarkung Halle, Flur 16	Übersichtskarte: M 1:5.000
0 50 100 m	Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 101 cm x 68 cm Nord
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	November 2013 Gez.: Pr Bearb.: Kr / Ti