

STADT HALLE (WESTF.), OT HÖRSTE BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - 4. ÄND. - Deckblatt -

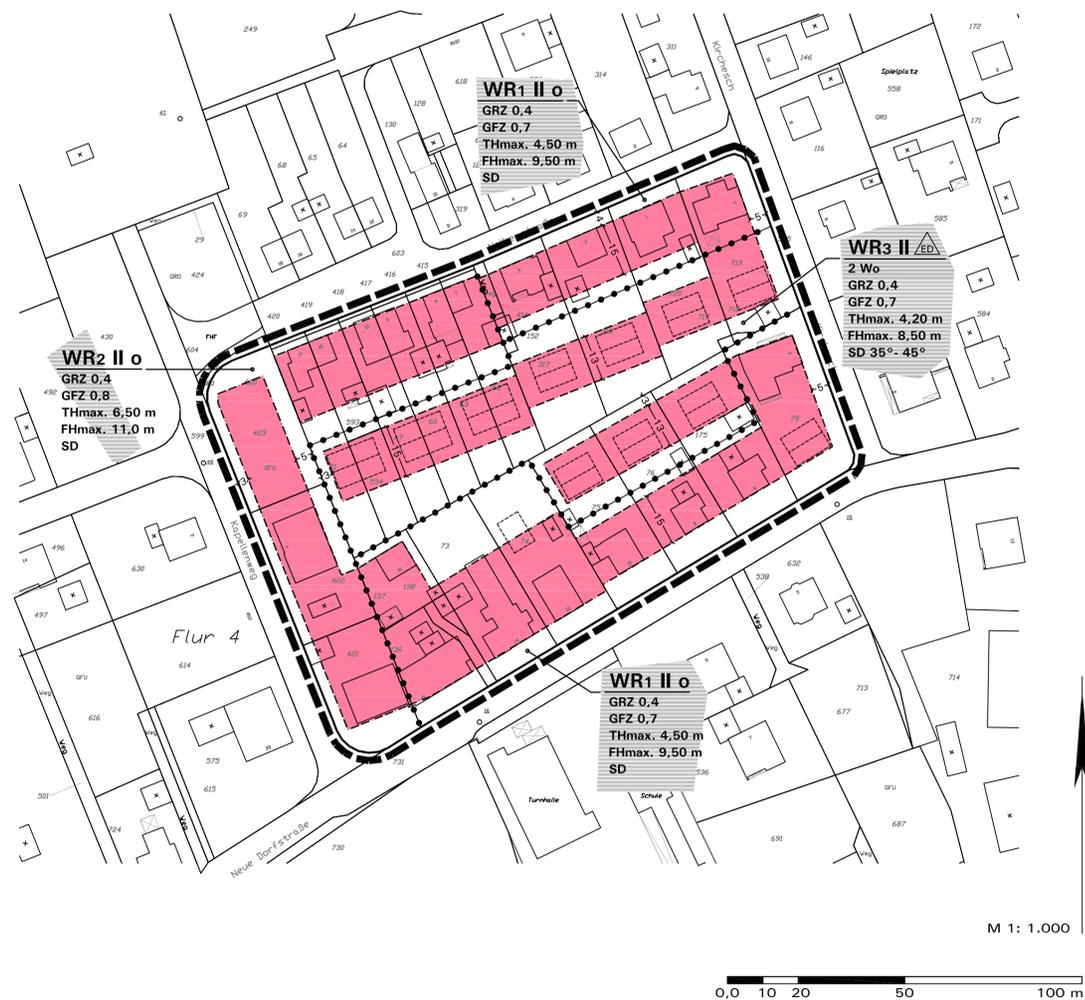
Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S.1224);
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);
Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. 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 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 BauGB)**
- 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**
 Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind im *WR3* die Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im *WR3* (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; bei Doppelhäusern kann als Ausnahme eine Einliegerwohnung je Doppelhaushälfte 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. 0,7**
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 2**
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):**
 - **Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First)**
 - **Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)**
 - **Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:** Bei Um- oder Anbauten im Altbestand können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestandes bewegen oder konstruktiv bedingt sind.
- Bezugshöhe der Teilbereiche:**
 - *WR1* und *WR2*: Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße.
 - **Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück:** Mittelwert der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK Fahrbahnrand/Gehweg) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
 - *WR3*: höchster Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche durch die Außenfläche der Außenwand des Gebäudes.
- 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
- 4. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- 4.1 Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB:** nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf den Baugrundstücken im *WR3* vollständig zu versickern (vgl. ATV-Arbeitsblatt A 138).
- 4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9(7) BauGB)**
- 4.3 Abgrenzung von Nutzungsmaßen oder Gestaltungsvorgaben in einem Baugebiet**
- 4.4 Maßangaben in Meter**



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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr.1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:
 Satteldach SD, Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte, bei Nebendächern sind auch andere Dachneigungen zulässig. **Abweichungen** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

- a) **Dachaufbauten** sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachaufbauten sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbereich (= 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. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut (Beispiel: im Normalfall überwiegend am Fuß der Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Organg ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst
- d) Als **Dacheindeckung** sind für Hauptdächer Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben 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.

1.3 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf im *WR3* maximal 0,6 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe (siehe B.2.4) betragen.

1.4 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 zugelassen werden.

2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. **Doppelhäuser** sind möglichst nach einem einheitlichen Architekturkonzept in den gestalterischen Grundaussagen aufeinander abzustimmen.

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

Zuwerhandlungen 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

- I. Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage**
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- II. Planerische Darstellungen und Hinweise**
- Gepante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich)

E. Sonstige Hinweise

1. Altlasten sind im Plangebiet nicht 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 zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund getroffen werden.

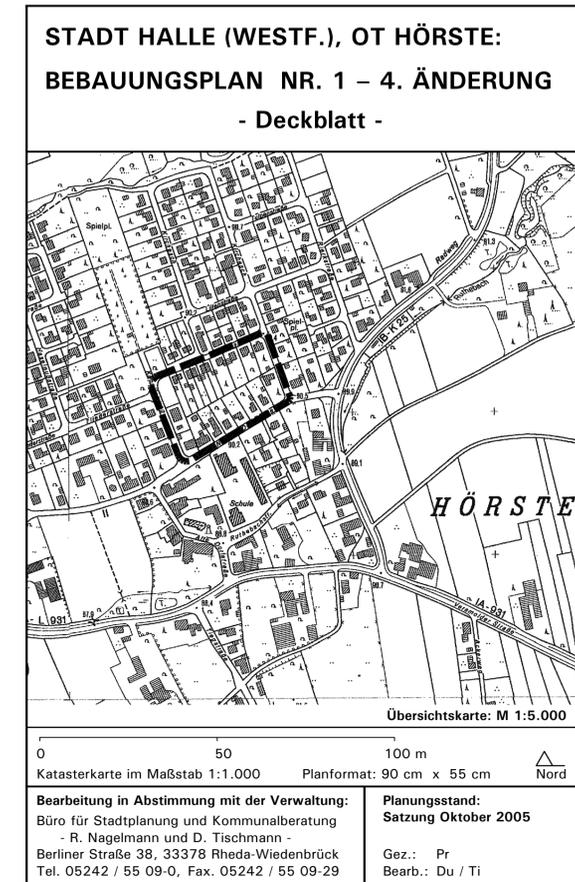
2. Kampfmittel: Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

3. Bodendenkmale: Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert 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.

5. Begrünung: Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden. Fassadenbegrünungen z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarschaftliche Abstimmung bei Grenzgaragen) und eine extensive Begrünung flach geneigter Dächer werden ausdrücklich empfohlen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Hörste überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 - Hörste. **Mit Inkrafttreten dieser 4. Änderung treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 - Hörste insgesamt außer Kraft.**



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am 02.03.2005 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 19.04.2005 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch <i>Auslage im Rathaus</i> vom 02.05.2005 - 06.06.2005	Die Bebauungsplan-Änderung wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 05.07.2005 durch den Rat der Stadt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 15.08.2005 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 22.08.2005 bis 26.09.2005 öffentlich ausgelegt. Halle (Westf.), den 01.12.2005	Die Änderungen des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 02.11.2005 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Satzung wurde gemäß § 10(3) BauGB am ortsüblich mit Hinweis darauf bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Halle (Westf.), den 05.12.2005 im Auftrag des Rates der Stadt gez. A. R-Wesselmann Bürgermeisterin	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.04.2005 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den 01.12.2005 gez. A. R-Wesselmann Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den 05.12.2005 im Auftrag des Rates der Stadt gez. A. R-Wesselmann Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den 05.12.2005 im Auftrag des Rates der Stadt gez. Weßling Ratsmitglied	Halle (Westf.), den 05.12.2005 gez. A. R-Wesselmann Bürgermeisterin
gez. Weßling Ratsmitglied	DS.	DS.	DS.	DS.