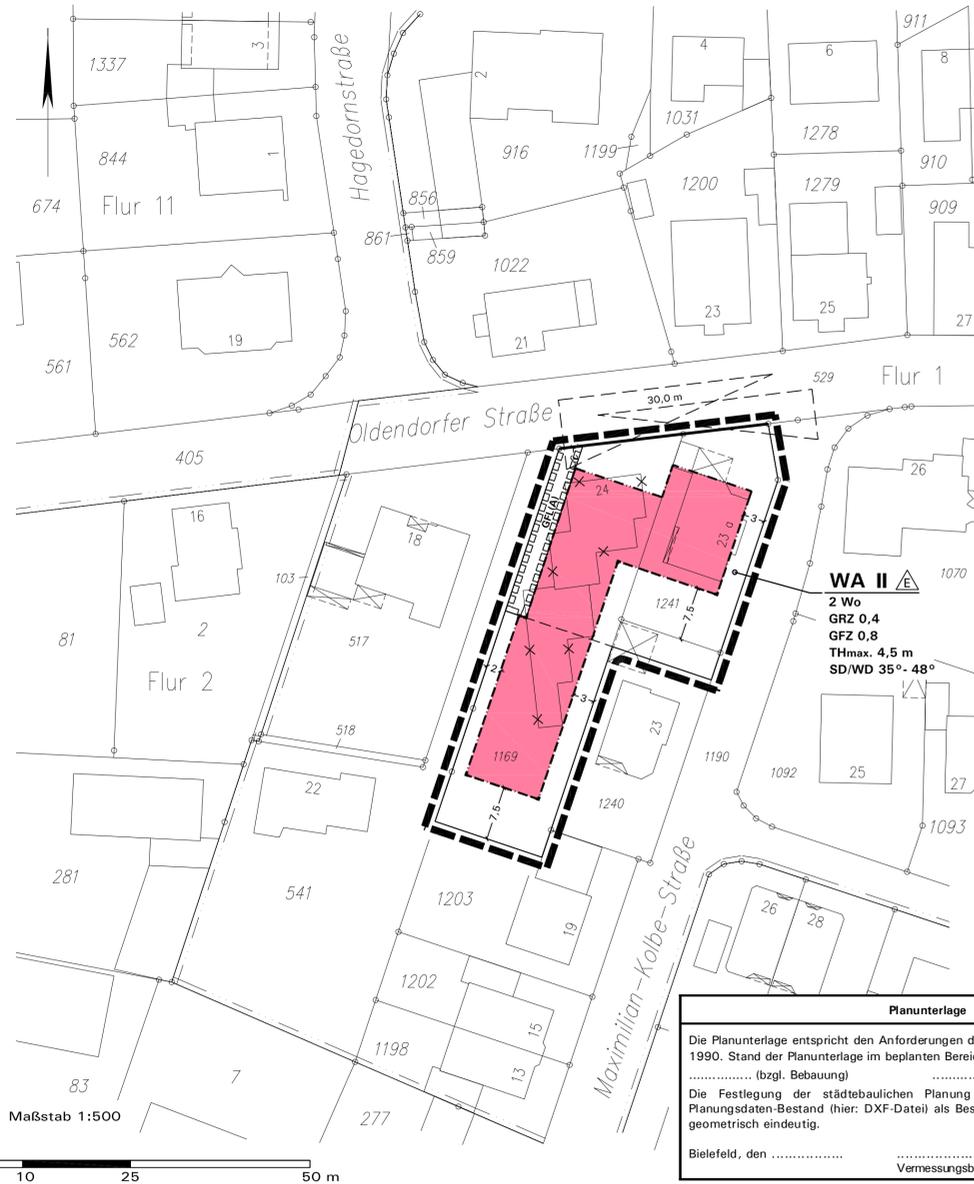


STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1, 2. ÄNDERUNG "Oldendorfer Straße"



Planunterlage
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.
Bielefeld, den Vermessungsbüro Möller/Johann Auf der Heide

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am 10.04.2010 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 09.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Halle (Westf.), den im Auftrage des Rats der Stadt</p> <p>Bürgermeisterin Ratsmitglied</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1), 4(1) BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 09.04.2011 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: <i>Auslegung im Rathaus vom 11.04.2011 bis 13.05.2011.</i></p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.08.04.2011 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Halle (Westf.), den Bürgermeisterin</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 28.09.2011 durch den Rat der Stadt Halle (Westf.).</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 27.07.2012 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 06.02.2012 bis 08.03.2012 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Halle (Westf.), den Bürgermeisterin</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 04.07.2012 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Halle (Westf.), den im Auftrage des Rats der Stadt</p> <p>Bürgermeisterin Ratsmitglied</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, 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.</p> <p>Halle (Westf.), den Bürgermeisterin</p>
---	--	--	--	---

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986);
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);
Planzeichenverordnung (PlanzV'90) 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 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685).

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).

1.2 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; hier 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):
Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)

Berechnung des Bezugspunkts 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. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr.2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
= durch Baulinien umgrenzter Bereich
= nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

5.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), hier:
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche kann zur Anpassung an die spätere Grundstücksteilung nach Südwesten verlängert werden.

5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

5.4 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 auch textliche Festsetzung Nr. C.1.1:
Satteldach (SD), Walmdach (WD) mit 35°-48° 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 BauO)**
- 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper**
Satteldach (SD), Walmdach (WD) mit Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:**
- Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 - Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Organgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
 - Der Abstand der Schnittlinie der Gaube mit dem Hauptdach muss von First und Traufe jeweils 1,0 m (ca. 3 Dachziegelreihen) betragen.
 - Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - Für die Hauptdächer sind folgende Dacheindeckungen zulässig:
Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farpalette von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzende und glasierte Dachpfannen sind unzulässig.
Allgemein gilt: Bei untergeordneten 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. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 zugelassen werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)
- Ehemalige Bebauung (abgerissen)
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

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 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.

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 Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

7. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe werden nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.)!

Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung privaten 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 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!

Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen 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!

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 überplant Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 10.1 und seiner 1. Änderung vollständig. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10.1 und seiner 1. Änderung insgesamt durch den selbstständig zu bewertenden neuen Plan überlagert.
Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei ggf. Unwirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

**STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 10.1, 2. ÄNDERUNG
„OLDENDORFER STRASSE“**

Gemarkung Halle, Flur 1 Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m Nord

Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 90 cm x 53 cm

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

Juli 2012
Gez.: Pr
Bearb.: Kr / Ti