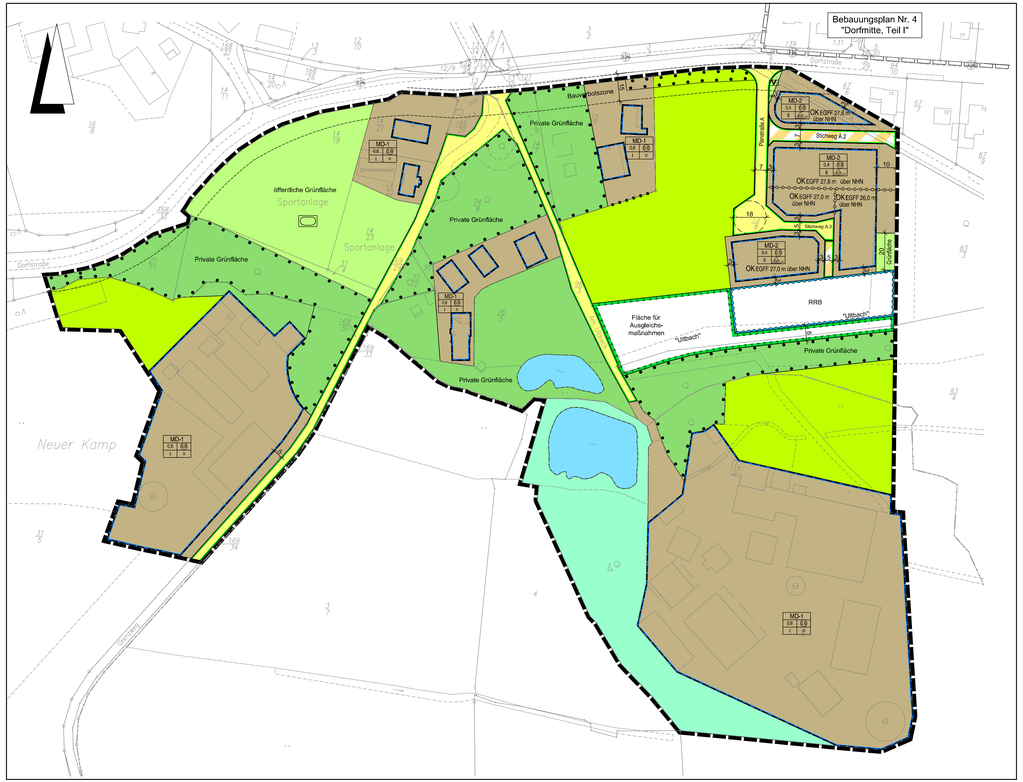
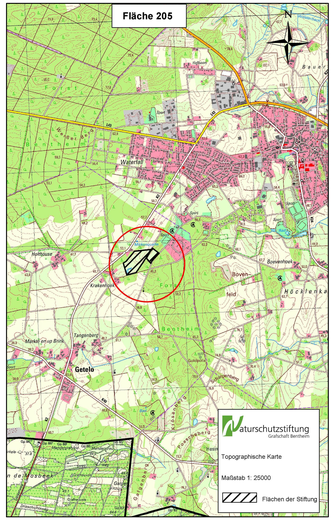




Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenverschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

MD Dorfgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl

(0,8) Geschossflächenzahl

OK EGFF Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- O offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radwege

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Sportplatz
- V Straßenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Regenrückhaltebecken

12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Dorfgebiete (MD) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des MD-1-Gebiets sonstige Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK EGFF) darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

1.3 Traufe- und Firsthöhen (Gebäudehöhen) gem. § 16 BauNVO

a) Die Traufhöhe der Gebäude darf eine Höhe von 6,00 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

b) Die Firsthöhe der Gebäude darf eine Höhe von 9,00 m über Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss nicht überschreiten.

1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei, bei Doppelhäusern auf maximal eine (je Doppelhaushälfte) begrenzt.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen.

b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und sonstigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltende Einzelbäume sind bei natürlichem Abgang durch Anpflanzung eines gleichartigen Baumes an gleicher Stelle zu ersetzen.

1.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich des „Ultbachs" sind als Streuobstwiese auf Extensivgrünland anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die vorhandene Wallhecke südlich des „Ultbachs" ist gesetzlich geschützt und daher dauerhaft zu erhalten.

1.8 Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Dorfgebiet" verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Das Kompensationsdefizit von 6.233 Werteinheiten, das nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann, wird über das Ökokonto der Naturschutzstiftung des Landkreises Grafschaft Bentheim kompensiert (Gemarkung Getelo, Flur 11, Flurstücke 31/2 und 7/15; siehe nebenstehenden Übersichtsplan). Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

1.9 Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. Scheunen, Remisen, o.ä. zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

2.1 Es sind für die Hauptbaukörper nur Sattel- Walm-, Krüppelwalm- und/oder Zeltdächer zulässig.

2.2 Die Dachneigung muss zwischen 18° und 45° betragen.

2.3 Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachsteine oder -ziegel der nachstehend aufgeführten Farbreihen zulässig:

Farbreihe Orange:
RAL 2000 bis RAL 2004 und RAL 2008,

Farbreihe Rot:
RAL 3000 bis RAL 3003 sowie RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013 und RAL 3016,

Farbreihe Braun:
RAL 8003 bis RAL 8012 sowie RAL 8023 und RAL 8024,

Farbreihe Grau:
RAL 7016 sowie RAL 7021.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie untergeordnete Bauteile wie Erker, Eingangsüberdachungen u.ä.,

2.4 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront - verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mindestens in einer Tiefe von 3,00 m - wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5 Einfriedungen im Vorgartenbereich sind maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m über Oberkante der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße zulässig.

2.6 Ausgenommen von den vorstehenden Gestaltungsregelungen sind ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie z.B. Stallungen, Scheunen, Remisen, o.ä.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Für den bisher unbebauten und als Wiese genutzten Bereich im Nordosten des Plangebiets (MD-2) wurde im Januar 2018 eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt, die keine archäologischen Funde zu Tage gebracht hat. Es wurden 2 m breite Suchschnitte im Abstand von 20 m (Mitte zu Mitte) parallel verlaufend in N-S Ausrichtung angelegt. Da die unter der Maßnahmen-Nr. NLD_OL_2018-001 geführte Prospektion komplett befund- und fundlos war, werden die Belange des Denkmalschutzes positiv berührt. Von der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Grafschaft Bentheim wurde mit Schreiben vom 27.04.2018 nach vorheriger Zustimmung des Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, vom 22.01.2018 eine entsprechende Freigabe dieser Fläche erteilt.

Auch das übrige Plangebiet weist aufgrund seiner topografischen Lage ein erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Bei Bodeneingriffen ist mit bisher unbekannten archäologischen Fundplätzen zu rechnen, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein.

3.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes ist zur Vermeidung des Verbotstatbestands des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ist während der Fortpflanzungs-, bzw. Aufzuchtzeit im Plangebiet durch einen Fachkundigen nachzuweisen und sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Baufeldräumung (Abschiebens des Oberbodens der sonstigen offenen Flächen wie z.B. Acker) kein tatsächliches Brutvorkommen auf den dann betroffenen Flächen existiert. Sollte dies nicht geschehen, muss die Baufeldräumung in Gestalt des Abschiebens des Oberbodens außerhalb der Brutzeiten von allgemein verbreiteten Vogelarten, also zwischen Anfang August und Anfang März stattfinden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Halle diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Dorfgebiet", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Halle, den ..... (SIEGEL)

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Halle hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Halle, den .....

.....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Grafschaft Bentheim
Gemeinde : Halle
Gemarkung : Halle
Flur : 5
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichtregelne oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Az. L4-36/2019 Stand vom 22.02.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den .....

(Siegel)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
- Katasteramt Nordhorn -

.....

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Halle hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Halle, den .....

.....
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Halle hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die emeute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der emeuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis .....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange emeut eingeholt worden.

Halle, den .....

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Halle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Halle, den .....

.....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 "Dorfgebiet" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Halle, den .....

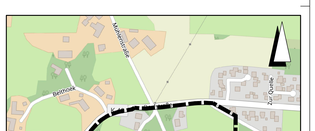
.....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Halle, den .....

.....
Gemeindedirektor



Übersichtskarte M. 1:5.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Niemos-Gymnasiums 4 • 49124 Wallenhorst Tel.054071/8880-0 • Fax054071/8880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2019-04	Dw
	gezeichnet	2019-04	Hd/Ber
Wallenhorst, 2019-05-14	geprüft		
	freigegeben		

Plan-Nummer: H:\UELS-SG\215490\PLANE\BP\bp_hplan-6_03.dwg[Layout1]

GEMEINDE HALLE
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"Dorfgebiet"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf — Maßstab 1 : 1.000