STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“

TEILPLAN 2

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560, ber. S. 718);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

B. Zeichnerische Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

MI* — Teilbereich MI* mit Einschränkungen gemäß textliche Festsetzung D.1.1

GE — Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2.1

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_e (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.1.2.1 und D.1.2.2

Hinweis: Vorläufige Abgrenzung der Teilbereiche GE1 bis GE5 mit geplanten unterschiedlichen Nutzungsmaßen etc.

SO Gartencenter — Sondergebiet SO (§ 11(3) BauNVO), Zweckbestimmung „Gartencenter“, siehe textliche Festsetzung D.1.3

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, hier z. B. 0,8

GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier z. B. 1,2

BMZ 8,0 — Baumassenzahl BMZ, Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier z. B. 8,0

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) als vorläufige Angabe im Vorentwurf, hier als durchschnittliche Höhe in Meter über Gelände; siehe textliche Festsetzungen D.2.1 und D.2.2

GHmax. ... m - maximal zulässige Gesamthöhe = Oberkante Attika oder Dachaufbau

FHmax. ... m - maximal zulässige Firsthöhe

THmax. ... m - maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut)

Hinweise:

- *Die vorläufigen Höhenangaben erfolgen vorbehaltlich der noch notwendigen Einmessung des Geländes!*
- *Im Planentwurf werden die maximal zulässigen Gesamthöhen für die Teilflächen dann eindeutig in Meter über Normalhöhen-Null (NHN, im DHHN 2016) festgesetzt.*

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

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen innerhalb der Baugebiete durch Baugrenzen

4. Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

- W — Wirtschaftsweg, öffentlich
- F/R — Fuß-/Radweg, öffentlich
- P — Parkplatz, privat
- P — Privatweg

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier Zufahrt-/Anschlussverbote in den gekennzeichneten Bereichen:

- Randlage zur bisherigen B 68 ohne Ein-/Ausfahrten oder Zugänge
  Hinweis: Einschränkungen können nach Abstufung der B 68 ggf. entfallen.

5. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nrn. 12, 13, 14 BauGB)

Leitungstrassen und Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier:

- AW — Abwasserkanal (z.T. nicht eingemessen, ungefähre Lage)
- Wasser — Wasserleitungen (öffentlich) z.T. außerhalb des Geltungsbereichs (nicht eingemessen, ungefähre Lage)
- Gas — Gasleitungen (öffentlich) z.T. außerhalb des Geltungsbereichs (nicht eingemessen, ungefähre Lage)

Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB):

- Wertstoffsammelcontainer
- R — Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser von Straßenflächen. Als Ausnahme kann von der festgesetzten Lage für notwendige Zufahrten etc. abgewichen werden.

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung:

- V — Verkehrsbegleitgrün
- G — Gebietseingrünung

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung Nr. D.3.1:

- Fläche a — Fläche a im Norden, zusammenhängende Grün-/Entwicklungsfläche:
  Entwicklungsziel: Sicherung und Entwicklung des Trockenrasens.
  Maßnahmen: Weitgehende Entbuschung, extensive Grünlandpflege.
- Fläche b — Fläche b im Westen, Randstreifen an der Dürkoppstraße:
  Entwicklungsziel: Sicherung und Entwicklung des Trockenrasens.
  Maßnahmen: Entbuschung, extensive Grünlandpflege.
- Fläche c — Fläche c, Gehölzbestand zwischen Dürkoppstraße und Werkstraße:
  Entwicklungsziel: Strukturreiche, naturnahe Gehölzgruppen.
  Maßnahmen: Erhalt und Ergänzung der Gehölze, gelenkte Sukzession.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB):

Anpflanzungen von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung Nr. D.3.2:

- Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume
- Anpflanzungen von Hecken entlang der Brackweder Straße zur Sichtabschirmung mit einer Mindesthöhe von 1,2 m (ab Fahrbahnoberkante Brackweder Straße bzw. Werkstraße)

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):

- Erhalt der standortheimischen Gehölz- und Baumgruppen, siehe textliche Festsetzung D.3.3
- Erhalt markanter Einzelbäume, siehe textliche Festsetzung D.3.4

n. n. — Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) i. V. m. Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB, hier für die durch das Raster gekennzeichneten Randbereiche des GE: Einschränkung der Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St — SO „Gartencenter“, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB): Im SO sind Sammel-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

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

Flächen für Wald (§ 9(1) Nr. 18 lit. b BauGB)

Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):

- GFL — Leitungs-/Unterhaltungsrecht für den Abwasserkanal zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.). Als Ausnahme kann eine Überbauung der Leitungstrasse mit Leitungsrecht zwischen den überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn die aus technischen Gründen erforderliche Zugänglichkeit des Hauptsammlers gewährleistet ist.
- GFL — Randstreifen entlang der Brackweder Straße (bisher B 68) mit Leitungs-/Unterhaltungsrecht von 2x 1,5 m (je Seite) jeweils parallel zur Gas- und Wasserleitung zugunsten des Versorgungsträgers (nicht zeichnerisch dargestellt).

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

—20— Maßangaben in Meter, hier z. B. 20,0 m

9. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

KD — Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Bodendenkmal: Gräberfeld der Bronze- und Eisenzeit (2000 bis 600 v. Chr.) mit Grabhügeln als sichtbarem Teil des Gräberfelds, im Umfeld ist mit zahlreichen Urnen- und Leichenbrandbestattungen zu rechnen.

Biotope gemäß § 42 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW): Im Plangebiet nördlich der Dürkoppstraße befinden sich gemäß § 42 LG NRW geschützte Trockenrasenbestände, die durch die ULB festgelegt worden sind.

WSG Zone III A — Hinweis: Wasserschutzgebiet außerhalb des Plangebiets Nr. 46, Grenzen der Zonen IIIA und IIIB des Wasserschutzgebiets Steinhagen-Patthorst; die Neufassung der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 22.01.2020 ist zu beachten.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

n. n. — Flurgrenze und Flurnummer

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

32 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Knotenpunktplanung Brackweder Straße / Werkstraße (Ing.-Büro Röper, 08/2015)

n. n. — Eingemessene Gehölzflächen bzw. Kronentraufbereiche in ausgewählten Planbereichen (Einmessung n. n.)

n. n. — Höhenpunkte (Straßen, Gelände, Kanaldeckel) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Einmessung n. n.)

Lärmvorbelastung im Bereich des Mischgebiets (MI/MI*); siehe Hinweis G.6

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Teilfläche MI*, Einschränkung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1, Absätze 5 und 8 BauNVO: Im abgegrenzten Teilabschnitt MI* sind Wohnnutzungen gemäß § 6(2) Nr. 1 nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO sind im MI und MI* folgende Nutzungen unzulässig:

a) Tankstellen sind unzulässig.

b) Selbstständige Schrottplätze sind unzulässig.

c) Bordelle und ähnliche Betriebe, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig. Ebenso sind Sex-Shops als Unterarten von Einzelhandelsbetrieben unzulässig.

d) Vergnügungsstätten und Kinos sind auch nicht als Ausnahme zulässig.

e) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist unzulässig (Groß-/Landhandel ist zulässig), ausgenommen sind im Rahmen des § 6 BauNVO:

e.1) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör, sowie Verkaufsstellen für Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen zulässig.

e.2) Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.
In Halle (Westf.) zentren- und nahversorgungsrelevante Warensortimente sind jedoch gemäß der unter Gliederungspunkt F. beigefügten Liste nicht zulässig. Ausnahmen können für Rand-/Nebensortimente in Ergänzung zum Kernsortiment zugelassen werden.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO sind im GE und im GEe im gesamten Plangebiet folgende Nutzungen unzulässig:

a) Selbstständige Schrottplätze sind unzulässig.

b) Bordelle und ähnliche Betriebe, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig. Ebenso sind Sex-Shops als Unterarten von Einzelhandelsbetrieben unzulässig.

c) Vergnügungsstätten und Kinos sind auch nicht als Ausnahme zulässig.

d) Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ist unzulässig (Groß-/Landhandel ist zulässig), ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:

d.1) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör, sowie Verkaufsstellen für Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen zulässig.

d.2) Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.
In Halle (Westf.) zentren- und nahversorgungsrelevante Warensortimente sind jedoch gemäß der unter Gliederungspunkt F. beigefügten Liste nicht zulässig. Ausnahmen können für Rand-/Nebensortimente in Ergänzung zum Kernsortiment zugelassen werden.

d.3) Verkaufsstellen als Zubehör zu Tankstellen.

e) Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind.

1.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO), gegliedert nach § 1(4) BauNVO: In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEN sind Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit sie i.S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

GE_e, Flurstück Nr. 1135 an der Dürkoppstraße, hier sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO: Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des auf dem Flurstück Nr. 1135 vorhandenen Wohnhauses sind auf bis zu 2 Wohnungen zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und geeignete Schallschutzmaßnahmen eine angemessene Wohnruhe gewährleisten.

1.3 Sondergebiet gemäß § 11(3) BauNVO, Zweckbestimmung „Gartencenter“

Zulässig ist ein Gartencenter mit einer überdachten Verkaufsfläche von maximal 2.700 m² sowie Außenverkaufsflächen von maximal 700 m². Das zulässige Warensortiment wird auf die in der folgenden Liste unter a/b aufgeführten Warengruppen begrenzt:

a) Kernsortiment mit folgenden Artikeln und Warengruppen:

- Freilandpflanzen.
- Zimmerpflanzen.
- Saisonpflanzen (inkl. Weihnachtsbäume).
- Gartenzubehör -Außenverkauf (Teiche, Wasserfälle, Außenkeramik, Gartendekoration, Erden, Torfe, Rindenprodukte, Dünger, Kunststoffgefäße außen).
- Gartenzubehör -Innenverkauf (Gartengeräte, Wassertechnik, Gartendekoration, Pflanzenschutz, Sämereiartikel, Blumenzwiebeln, Dünger).
- Blumentöpfe und Pflanzgefäße.

b) Branchenübliche Rand- sowie Nebensortimente sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 270 m² zulässig:

- Floristik frisch und trocken.
- Fachbücher und –zeitschriften.
- Bastelmaterial.
- Oster- und Weihnachtsartikel (als Saisonware).
- Campingartikel.
- Tiernahrung und Zooartikel.
- Tiere, soweit sie unmittelbar den Themenbereichen des Kernsortiments zuzuordnen sind (z.B. Fische für den Gartenteich).

Die einzelnen Rand- und Nebensortimente dürfen jeweils nicht mehr als 30 % der zulässigen Obergrenze von 270 m² ausschöpfen. Eigenständige Ladeneinheiten sind für diese Sortimente nicht zulässig.

c) Zusätzlich über a/b hinaus sind zulässig:

c.1) **Fläche für den Verkauf von Gartenmöbeln:** Zulässig bis zu einer Größenordnung von maximal 500 m² (zugeordnete Möbelmarktfläche).

c.2) **Bistrobetrieb als Serviceangebot für Kunden:** Zulässig ist als Serviceangebot für Kunden des Gartencenters ein Bistrobetrieb auf einer zusammenhängenden Betriebsfläche mit maximal 35 Plätzen und einem Angebot von Getränken, warmen Speisen, Backwaren etc. Diese Einrichtung ist in das Gebäude zu integrieren, eine Terrasse ist zulässig; die Öffnungszeiten sind begrenzt auf die Geschäftszeiten des Gartencenters.

c.3) **Präsentationsflächen:** Zulässig bis zu einer Größenordnung von maximal 600 m² (keine Verkaufsflächen).

c.4) **Verkauf von Produkten aus der landwirtschaftlichen Urproduktion:** Zulässig auf einer maximalen Fläche von 15 m².

d) Unzulässig sind folgende Sortimente:

- Papier, Bücher und Zeitschriften (soweit nicht Fachbücher/-zeitschriften).
- Kunstgewerbe und Antiquitäten, Geschenkartikel.
- Baby- und Kinderartikel.
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien.
- Schuhe und Lederwaren.
- Unterhaltungs-/Kommunikationselektronik (Braune Ware, Telefone Computer).
- Elektrohaushaltsgeräte (Klein- und Großgeräte, sog. Weiße Ware)
- Optik und Fotoartikel.
- Einrichtungszubehör einschl. Wohnraumleuchten, Wohnmöbel (ohne Campingmöbel), Haus- und Heimtextilien, Glaswaren und Porzellan.
- Musikalien, Schallplatten, Musikkassetten, Tonbänder, CDs, Neue Medien
- Uhren, Schmuck.
- Spielwaren und Sportartikel.
- Nahrungs- und Genussmittel (mit Ausnahme der Regelungen c.2, c.4).
- Drogerieartikel und Arzneimittel.
- Haushaltswaren.
- Bodenbeläge, abgepasste Teppiche.
- Tiere, sofern sie nicht gemäß b) dem Kernsortiment zuzuordnen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):
Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

Definition der oberen Bezugspunkte

- Maximal zulässige **Traufhöhe** bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Maximal zulässige **First- oder Gesamthöhe:** Die zulässige First- oder Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. **Als** oberer Abschluss **(= maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika).**

Hinweise:

- *Die vorläufigen Höhenangaben erfolgen vorbehaltlich der noch notwendigen Einmessung des Geländes!*
- *Im Planentwurf werden die maximal zulässigen Gesamthöhen für die Teilflächen dann eindeutig in Meter über Normalhöhen-Null (NHN, im DHHN 2016) festgesetzt.*

2.2 Die Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:
Als Ausnahme kann ggf. die in der Plankarte jeweils für Teilflächen festgesetzte Höhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie sonstige durch die Art eines Betriebes bedingte Anlagen wie Silos oder Hochregallager um bis zu 5 m überschritten werden. Für betriebsbedingt notwendige Schornsteine kann als Ausnahme in den Teilflächen eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 10 m zugelassen werden.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

a) **Fläche a:**
Entwicklungsziel: Sicherung und Entwicklung des Trockenrasens
Maßnahmen: Weitgehende Entbuschung und extensive Grünlandpflege

b) **Fläche b:**
Entwicklungsziel: Sicherung und Entwicklung des Trockenrasens
Maßnahmen: Entbuschung, extensive Grünlandpflege

c) **Fläche b:**
Entwicklungsziel: Strukturreiche, naturnahe Gehölzgruppen
Maßnahmen: Erhalt und Ergänzung der Gehölze, gelenkte Sukzession

3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB):

a) **Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume**, Stammumfang mind. 16-18 cm; von dem Standort kann bei notwendigen Zufahrten o.Ä. um bis zu 3 m abgewichen werden; empfohlene Arten: Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche. Als Ausnahme kann auf einen der fest-gesetzen Bäume verzichtet werden, wenn dort die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage geplant ist.

b) **Anpflanzungen, Sichtabschirmende Bepflanzung von standortheimischen Gehölzen** (mit Ausnahme von Bäumen wegen der vorhandenen Leitungen) als Hecke oder Pflanzstreifen mit einer Mindesthöhe von 1,20 m (ab Fahrbahnoberkante Brackweder Straße bzw. Werkstraße und Dürkoppstraße). Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Als Ausnahme kann die Anpflanzung an der Brackweder Straße auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf der Böschungsfläche der Brackweder Straße erfolgen, wenn Pflanzung, Pflege etc. mit dem jeweiligen Straßenbaulasträger abgestimmt sind. Rückwärtig der Anpflanzung ist eine geschlossene Einzäunung mit einem Stabgitterzaun oder Gleichwertigem, Mindesthöhe 1,20 m (ab Geländeniveau) anzulegen.

3.3 Bindungen für den Erhalt von Gehölzen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB:
Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.

Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3 *einsehbar ist.*

3.4 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB:

Der standortgerechte, heimische Baumbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3).

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen in den Teilflächen GE, GEe und SO Zweckbestimmung „Gartencenter“ (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Fassadengliederung:
Straßenseitige Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. Als Abweichung kann im SO ’Gartencenter’ eine Werbeanlage in Kombination mit einem Dachaufbau/ Flugdach bis zum oberen Abschluss des Dachaufbaus/Flugdaches zugelassen werden.

b) Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, ½ der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Einzelanlagen dürfen jedoch maximal eine Länge von 10,0 m und eine Höhe von 2,5 m haben. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
Je Fassadenansicht ist nur eine Werbeanlage zulässig bzw. mehrere Einzelanlagen dürfen zusammen die angegebene maximale Größe von Einzelanlagen nicht überschreiten. Nicht dazu gerechnet werden hierbei im SO ’Gartencenter’ Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen mit GHmax. 14,0 m.

c) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (grell: z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.))

d) Je Baugrundstück sind jeweils max. 1 freistehende Werbeanlage und 3 Fahnen zulässig.

2. Stellplätze, Begrünung und Einfriedungen (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Stellplatzanlagen:

a) Pkw-Parkstände sind mit kleinteiligen Materialien zu gestalten.

b) Pkw-Sammelanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze sind zu begrünen: Für jeweils 6 Stellplätze ist zwischen oder neben diesen mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einer ausreichend bemessenen Baumscheibe oder im Pflanzbeet fachgerecht anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene Bäume oder an gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB anzupflanzende Bäume an, können diese angerechnet werden. Empfohlene Arten: Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche.

c) Feuerwehrumfahrten, die keine weiteren Betriebszwecke erfüllen, sind mit Rasengitter oder Schotterrasen u.Ä. zu gestalten.

2.2 Einfriedungen: Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen nur mit standortheimischen Laubgehölzen bzw. an der Brackweder Straße und deren Einmündungsbereichen als Anpflanzung gemäß D.3.2.b zulässig. Hinter diesen Anpflanzungen sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen (mit Ausnahme von Mauern) in maximal gleicher Höhe zulässig, wenn diese mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt sind. In Zusammenhang mit der Ausnahmeregelung D.3.2.b und in den Einmündungsbereichen auf die Brackweder Straße (mit Regelung nach D.3.2.b) können Abweichungen in Abstimmung mit den zuständigen Straßenbaulasträger zugelassen werden.

3. 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 der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sortimentsliste für die Stadt Halle (Westf.) - „Haller Liste“:

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Halle (Westf.):

WZ-Nr. 52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
WZ-Nr. 52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
WZ-Nr. 52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
aus WZ-Nr. 52.49.2	Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)

Liste der zentrenrelevanten Sortimente in Halle (Westf.):

WZ-Nr. 52.32.0	Medizinische und orthopädische Artikel
WZ-Nr. 52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
WZ-Nr. 52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
WZ-Nr. 52.43.1; 52.43.2	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
aus WZ-Nr. 44.2	Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
WZ-Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
WZ-Nr. 52.44.5	Teppiche (ohne Teppichboden)
WZ-Nr. 52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
WZ-Nr. 52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
aus WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
WZ-Nr. 52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
WZ-Nr. 52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
WZ-Nr. 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
WZ-Nr. 52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
WZ-Nr. 52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
WZ-Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
WZ-Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
WZ-Nr. 52.48.6	Spielwaren, Basteln
WZ-Nr. 52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
WZ-Nr. 52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
WZ-Nr. 52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
WZ-Nr. 52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
aus WZ-Nr. 52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Westf.), Grundlage: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003

G. Sonstige Hinweise

1. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde unter der o.g. Anschrift mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende Beobachtungen organisiert werden können.

3. Altlasten:
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Altlasten im Plangebiet bekannt: Im Plangebiet liegt südöstlich der Dürkoppstraße entlang der Regionalbahnstrecke eine Altlast mit der Kennzeichnung 3916.0125-MM. Eine weitere Altlast liegt nördlich des Plangebietes im Wohngebiet (Kennzeichnung 3916.0152-MM).

Weiterhin hatten sich nach älteren Kartenunterlagen (z.B. nach der Deutschen Grundkarte, LVA NRW, Ausgabe 1965) Hinweise darauf ergeben, dass im nördlichen bzw. mittleren Bereich, südwestlich der Brackweder Gebäude bestanden. Ob unterirdische Gebäudeteile oder Anlagenreste noch vorhanden sind, ist nicht bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht generell die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (Kreis Gütersloh, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

4. Kampfmittel/Bombenblindgänger:
Der Bereich ist im 2. Weltkrieg teilweise bombardiert worden. In der Nachbarschaft Richtung Bahntrasse sind Bombenblindgänger gefunden worden.

Auch auf den übrigen Flächen können Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Tiefbauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Polizei und der staatliche Kampfmittelräumdienst sind umgehend zu benachrichtigen.

5. Ökologische Belange:

- Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken, naturnahe Gewerbe- und Wohnumfeldgestaltung). Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
- Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung im Gewerbebetrieb oder Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorger und der Stadt Halle (Westf.), Bauverwaltungsamt, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
- Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitgehend standortgerechte oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
- Reserveflächen und Betriebsbrachen sind möglichst naturnah als artenreiches, extensiv gepflegtes Grünland, Staudenflur, gelenkte Sukzession o.ä. vorzuhalten.

6. Bereich mit Lärmvorbelastung:
Auf die immissionsschutzrechtliche Lärmvorbelastung im Bereich des Mischgebiets (MI/MI*) durch den benachbarten Gewerbebetrieb in der Größenordnung um 47 dB (nachts), über den idealtypischen Orientierungswert von 45 dB(A) gemäß DIN 18005, wird ausdrücklich hingewiesen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am .... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Halle (Westf.), den ....

im Auftrage des Rates der Stadt

....
Bürgermeister

....
Ratsmitglied

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: ....
....

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Halle (Westf.), den ....

....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom .... durch ....
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.

Halle (Westf.), den ....

....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am .... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Halle (Westf.), den ....

....
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

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.

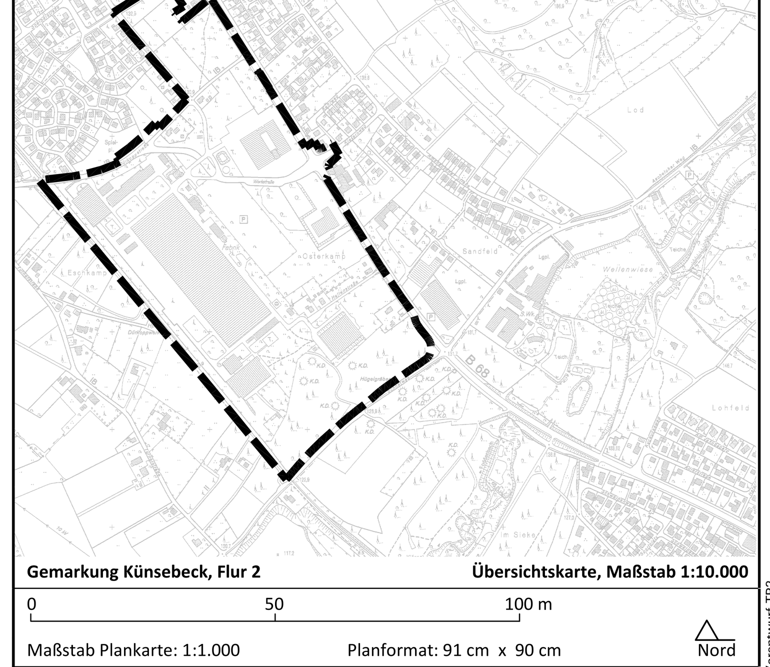
Halle (Westf.), den ....

....
Bürgermeister

STADT HALLE (WESTF.): **TEILPLAN 2**

BEBAUUNGSPLAN NR. 46

„Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“



Gemarkung Künsebeck, Flur 2 **Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000**

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 91 cm x 90 cm Nord

Planbearbeitung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0 Fax 05242/5509-29

Vorentwurf
Dezember 2021
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti, Na

Pr_20211209_46-Vorentwurf-TP2