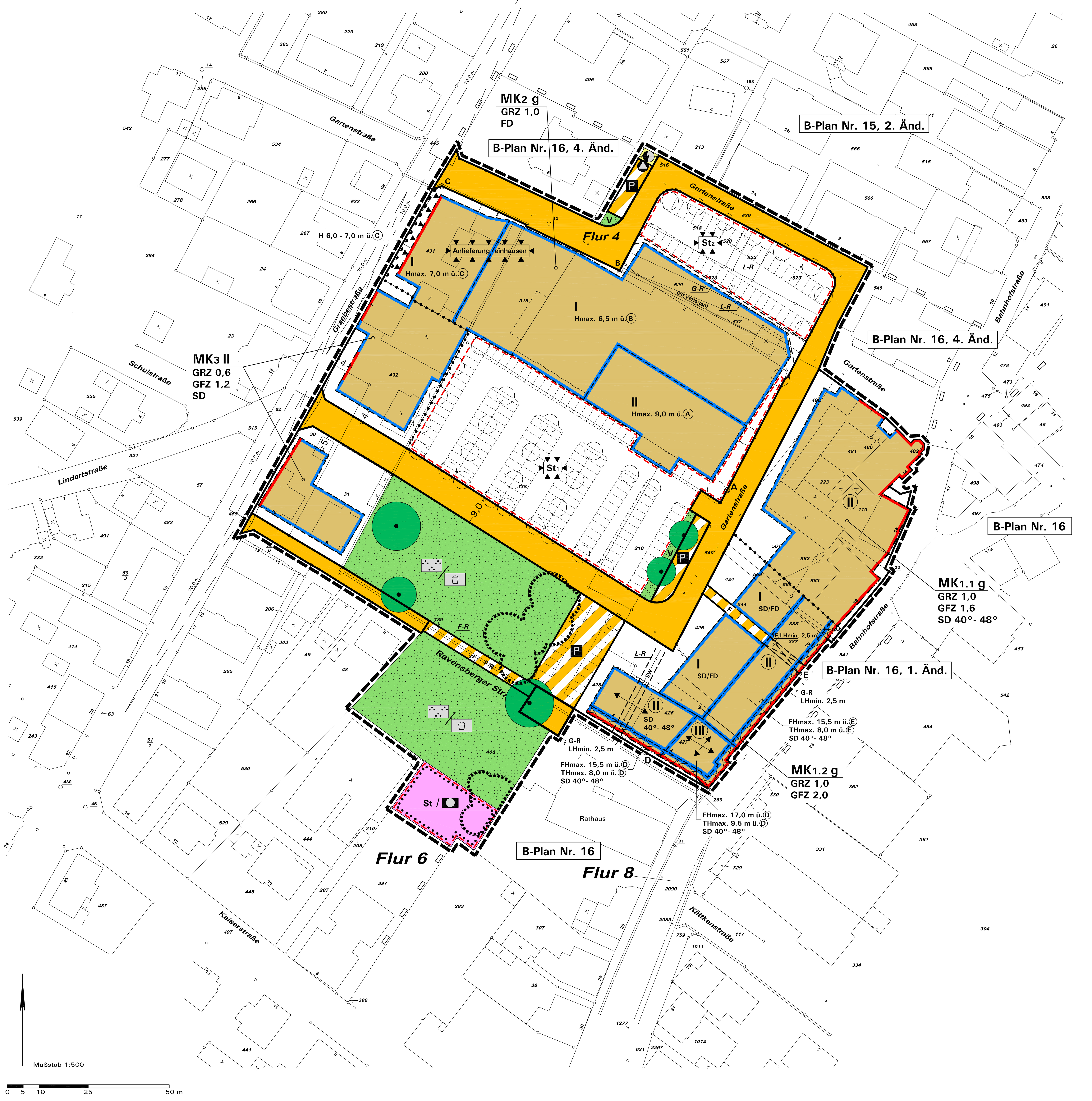
STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 16, 7. ÄNDERUNG
"Erweiterung Marktkauf"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am .... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch:	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am .... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.	Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am .... mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am .... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: .... (bzgl. Flurstücksnachweis) .... (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist -i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.
Halle (Westf.), den .... im Auftrage des Rates der Stadt .... Bürgermeisterin .... Ratsmitglied	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den .... im Auftrage des Rates der Stadt .... Bürgermeisterin .... Ratsmitglied	Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Münster, den .... Vermessungsbüro Drees & Schlüter

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 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 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 28.10.2008 (GV.NRW. S.644);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zz. geltenden Fassung;

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S.686);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zz. geltenden Fassung.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

MK

1.1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO), in Teilflächen MK1, MK2 und MK3 mit Einschränkungen der zulässigen Nutzungen und Nutzungsregelungen gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO:

MK1, Teilflächen 1.1 und 1.2 des MK im Bereich Bahnhofstraße:

a) Gemäß § 7(4) Nr. 1 BauNVO sind oberhalb des 1. Obergeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.

b) Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 7(3) BauNVO nicht zulässig (Tankstellen und Wohnungen, die nicht unter § 7(2) Nr. 5 bzw. Nr. 6 und 7 BauNVO fallen).

MK2, Teilfläche des MK zwischen Gartenstraße, Graebestraße und Planstraße im Bereich des bestehenden großflächigen Einzelhandelsmarktes:

a) Gemäß § 1(5) und (9) BauNVO sind unzulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von allgemein zulässigen Imbiss-/Bistrobetrieben, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten gemäß § 7(2) Nr. 2 BauNVO.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 7(2) Nr. 4 BauNVO.
- Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.), ebenso Sex-Shops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 7(2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO.
- Tankstellen gemäß § 7(2) Nr. 5 BauNVO.
- Sonstige Wohnungen gemäß § 7(2) Nr. 7 BauNVO.

b) Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind Tankstellen und Wohnungen auch nicht als Ausnahme nach § 7(3) BauNVO zulässig.

MK3, Teilfläche des MK an der Graebestraße:

a) Gemäß § 1(5) und (9) BauNVO sind unzulässig:
- Spielhallen und Discotheken gemäß § 7(2) Nr. 2 BauNVO.
- Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.), ebenso Sex-Shops.
- Tankstellen gemäß § 7(2) Nr. 5 BauNVO.

b) Sonstige Wohnungen gemäß § 7(2) Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig, als Ausnahme können diese ggf. auch im Erdgeschoss zugelassen werden.

c) Oberhalb des 1. Obergeschosses sind gemäß § 7(4) Nr. 1 BauNVO ausschließlich Wohnungen zulässig.

d) Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind Tankstellen auch nicht als Ausnahme nach § 7(3) BauNVO zulässig.

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

GRZ 0,6 — **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß,** z.B. 0,6

GFZ 1,2 — **2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß,** z.B. 1,2
Ausnahme nach § 31(1) BauGB: Die GFZ kann im MK1.2 für zulässige Nutzungen auf Flurstück 427 ggf. mit maximal 2,8 zugelassen werden.

II / (II) — **2.3 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, z.B. zwei oder zwingend (hier ebenfalls z.B. zwei)**

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, hier: *Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg* der fertig ausgebauten Erschließungsstraße über dem jeweils genannten Bezugspunkt A, B, C, D oder E, definiert als jeweils in Höhe des Punktes vorhandene Endausbauhöhe der vorhandenen Erschließungsstraße.

a) Höhenfestsetzungen im MK1.2:

FHmax. 15,5 m über (E) — **Maximal zulässige Firsthöhe** in Meter (= Oberkante First), z.B. 15,5 m über Bezugspunkt E.

THmax. 8,0 m über (E) — **Maximal zulässige Traufhöhe** in Meter (= Schnittkante Außenfläche Außenwand mit Oberkante Dachhaut), z.B. 8,0 m über E.

b) Höhenfestsetzungen im MK2:

Hmax. 9,0 m über (A) — **Maximal zulässige Gesamthöhe** in Meter, z.B. 9,0 m über Bezugspunkt A. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Höhe) gilt bei Flachdächern die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika). Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie sonstige durch die Art eines Betriebes bedingte Anlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 10 m, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt der Teilflächen, zulässig. Als Ausnahme kann die o.g. Höhe von 10 m durch diese Anlagen aus technischen oder betriebsbedingten Gründen bis zu maximal 12 m zugelassen werden. (*Hinweis:* städtebaulich verträgliche Gestaltung durch Verkleidung, Farbkonzept etc. geboten !)

H 6,0-7,0 m über (C) — **Höhe der westlichen Fassadenseite** als Mindest- und Höchstmaß, hier 6 bis 7 m über Bezugspunkt C (vgl. Festsetzung 7.1.a).

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

g — **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO), hier: geschlossene Bauweise**

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- durch **Baugrenzen** oder
- durch **Baulinien** umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.3 MK1.2, Arkaden im Erdgeschoss mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, lichte Höhe mindestens 2,5 m. Die Breite der Arkade beträgt mindestens 2,5 m (Regelbreite); diese Breite kann ggf. als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB um bis zu 0,5 m unterschritten werden, an anderer Stelle auf dem Baugrundstück muss ein entsprechender Ausgleich erfolgen. Die Arkadenflächen können unterkellert werden. Als Nutzlast für die Deckenberechnung sind mindestens 750 kg/m² anzunehmen.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

4.1 Gemeinbedarfsfläche, hier: öffentliche Verwaltung/Rathaus

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- **a) Öffentliche Parkplatzfläche**
- **b) Fuß-/Radweg mit Fahrrecht für Notfall-, Ver-/Entsorgungsfahrzeuge**
- **c) Fußweg**, im östlichen Abschnitt als Durchgang mit Überbauungsrecht entsprechend den Planfestsetzungen für das MK1.2, lichte Höhe mindestens 2,5 m

5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung, hier:
- **a) Parkanlage mit Spielplatz**
- **b) Verkehrsgrün**

7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmschutzmaßnahmen und Regelungen im MK2:

H 6,0-7,0 m über (C) — a) **Fassade zur Graebestraße als Abschirmung:** Die westliche Außenfassade in der Teilfläche MK2 an der Graebestraße ist für Erweiterung und Betrieb der Einzelhandelsansiedlung entlang der Baulinie in einer Höhe zwischen 6 m und 7 m über Bezugspunkt C geschlossen anzubauen. Fenster und Türöffnungen sind nur zulässig, soweit hier in dem Gebäude keine Anlieferung, Lagerhaltung, Kommissionierung oder Müllsammelstellen anschließen. Ggf. erforderliche Fluchttüren sind hiervon ausgenommen, wenn diese ansonsten dauerhaft geschlossen gehalten werden.
Ein Zurückbleiben eines Neubaukörpers kann ggf. als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB um bis zu 10 m von der Baulinie zugelassen werden, die westliche Außenfassade ist jedoch auch hier mit 6-7 m Höhe zur Abschirmung zu errichten (geringfügige Abweichungen gemäß § 23(2) BauNVO bleiben unberührt).

Anlieferung — b) **Einhausung einer Anlieferzone:** Eine Anlieferzone für Einzelhandelsbetriebe im MK2 ist einschließlich Zufahrttor vollständig einzuhausen; Fassaden und Dach müssen fugenfrei sein bzw. fugenfrei an andere Gebäude anschließen. Fassaden, Dach und Tor müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von R´w ≥ 20 dB aufweisen.

c) **Einhausung von Müllcontainern:** Pressmüllcontainer sind nur eingehaust gemäß Punkt b) oder innerhalb der Gebäude zulässig.

St1-2 — d) **Ausbau der Pkw-Stellplatzsammelanlagen St1 und St2:** Die Fahrgassen sind vollständig zu asphaltieren. Gepflasterte, mit Rasengitter o.ä. gestaltete Stellplatzflächen müssen so ausgeführt werden, dass ein geräuschintensives Queren dieser Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich ist (z.B. durch Pflanzstreifen oder andere wirksame Querungshindernisse zwischen Stellplatzreihen).

e) **Ausnahmen** von den Festsetzungen können nach § 31(1) BauGB ggf. zugelassen werden, wenn geringere Schallschutzmaßnahmen z.B. bei reduzierten Baukörpern nachweislich ausreichend sind.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten ... zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, AKUS GmbH Bielefeld,18.03.2009.

8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b), hier: Erhalt von Gehölzgruppen und markanten Einzelbäumen.
Die festgesetzten Gehölzgruppen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, Beuth Verlag, Berlin). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.

9. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallbeseitigung sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1) Nrn. 12, 13, 14 BauGB)

9.1 Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation

9.2 Anlage für die Abfallbeseitigung, hier: Wertstoffsammelcontainer auf öffentlichem Parkstreifen

9.3 Trasse Schmutzwasserkanal mit Leitungsrecht auf Privatgrundstücken

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

10.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier:

St1-2 — a) **MK2, private Sammel-Stellplatzanlagen St1 und St2.** Darüber hinaus können als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB einzelne Stellplätze oder Sammelanlagen mit insgesamt maximal 600 m² Grundfläche (z.B. Mitarbeiterparkplatz) im MK2 zugelassen werden.

St — b) **Sammel-Stellplatzanlage** für öffentliche Verwaltung

10.2 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.

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

G-R / L-R — a) **Geh- und Leitungsrecht** zu Gunsten der Allgemeinheit sowie der Stadt Halle (Westf.) und der Versorgungsträger entlang der Nordseite des Gebäudes im MK2;
L-R — **Leitungsrecht** zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) und der Versorgungsträger im Bereich St2 (genaue Lage ist abzustimmen).

F-R — b) **Fahrrecht auf Fuß-/Radweg** für Notfall-, Ver-/Entsorgungsfahrzeuge.

SW / L-R — c) **Trasse Schmutzwasserkanal mit Leitungsrecht** auf geplantem und bestehendem Privatgrundstück zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.)

10.4 MK2, Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB): Auf der Stellplatzfläche St1 anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern (vgl. ATV-Arbeitsblatt A 138, Versickerung v.a. über Pflasterung, Sickerdränagen, flache Mulden, Rigolen u.ä.). In Abstimmung mit der Stadt sind, soweit erforderlich, Notüberläufe in das öffentliche Entwässerungsnetz zu errichten.

10.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

10.6 Abgrenzung von Teilbereichen des MK mit unterschiedlichen Nutzungen oder Nutzungsmaßen (*Hinweis:* Abgrenzung unterschiedlicher Höhen, Vollgeschosse etc. innerhalb der Teilbereiche durch Baugrenzen).

10.7 Maßangaben in Meter, z.B. 9,0 m

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

11.1 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe auch Nr. C.1.1:
- SD 40°-48° — a) **Satteldach (SD)** mit 40°-48° Dachneigung
- SD — b) **Satteldach (SD)**, Dachneigung nicht vorgegeben
- FD — c) **Flachdach (FD)**, maximal 3° Neigung

11.2 Hauptfirstrichtung für Gebäude bzw. Gebäudeteile, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind.

12. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

12.1 Das Plangebiet liegt in **Zone III B des Wasserschutzgebietes** der Stadt Halle (Westf.), die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (Amtsblatt RP Detmold S. 294) sind zu beachten.

C. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen sowie Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nrn. 1, 4, 5 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften)

1. MK1, Teilflächen 1.1, 1.2 (Übernahme gemäß Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung)

1.1 Dachgestaltung:

a) **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte: Satteldach (SD) einschließlich Krüppelwalmdach, in Teilflächen mit einer Dachneigung von 40°-48°, sowie Flachdach (FD) mit maximal 3° Neigung.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

b) **Material der Vordächer:** Beton mit mindestens 40 cm hoher vorderer Aufkantung als Sichtbeton oder mit Holzverschalung, naturfarben gestrichen oder weiß.

1.2 Gebäudegestaltung, Fassaden und Höhen:

a) **Gestaltung der Außenwände:** Bei Neubauten, An- und Umbauten sind für die Außenwände ausschließlich folgende Materialien und Farbgebungen zugelassen:

Zementputz:	weiß oder helle Gelb- oder Ockertönungen (Definition „helle Gelb- oder Ockertönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %),
Sichtbeton:	naturfarben oder weiß gestrichen,
Schiefer:	naturfarben,
Holz:	naturfarben, weiß, dunkelgrün, schwarz gestrichen.

Im Teilbereich MK1.2 kann auch Ziegel in roter bis brauner Farbgebung zugelassen werden. Die Gebäude müssen als Gebäudegruppe dann jedoch einheitlich ausgebildet werden.

b) **Anpassung der Bauhöhen an den Bestand:** Im Teilbereich MK1.1 dürfen bei Neubauten, An- und Umbauten die auf dem jeweiligen Baugrundstück vorhandenen Traufhöhen und Dachneigungen nicht überschritten werden.

1.3 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind vorrangig im Arkadenbereich anzubringen. Werbeanlagen außerhalb des Arkadenbereichs dürfen nur bis zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen. Bei Schriftzügen dürfen nur die eigentlichen Buchstaben beleuchtet sein; Transparente als Flächenwerbung sind außerhalb der Arkaden nicht zulässig.

2. MK2 und MK3:

2.1 Dachgestaltung:

a) **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte: Satteldach (SD) einschl. Krüppelwalmdach und Flachdach (FD) mit max. 3° Neigung.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

b) **Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei geneigten Dächern:**
- Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, vom Ortgang (Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand) ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- Dachaufbauten und -einschnitte (Loggien) dürfen eine Gesamtlänge von maximal 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten (gemessen jeweils als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut), Einzelanlagen werden zusammengerechnet.

c) **Dacheindeckung:** Für Hauptdächer ab 22° Dachneigung sind als Dacheindeckung nur Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu *grau*: gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau)* zulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

2.2 Gebäudegestaltung, Fassaden (i.W. Übernahme gemäß Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung):

a) **Gestaltung der Außenwände:** Bei Neubauten, An- und Umbauten sind für die Außenwände ausschließlich folgende Materialien und Farbgebungen zugelassen:

Zementputz:	weiß oder helle Gelb- oder Ockertönungen sowie Erdfarben (Definition „helle Gelb- oder Ockertönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %)
Ziegelmauerwerk:	rote bis braune Farbtönungen.

Für untergeordnete Baukörperteile sind darüber hinaus zulässig:

Sicht-/Gasbeton:	naturfarben oder weiß gestrichen,
Schiefer:	naturfarben,
Holz:	naturfarben, weiß, dunkelgrün, schwarz gestrichen.

b) **Gestaltung und Material der Vordächer:** Beton mit mindestens 40 cm hoher vorderer Aufkantung als Sichtbeton oder mit Holzverschalung, naturfarben gestrichen oder weiß; alternativ Vordachkonstruktionen aus Stahl oder Stahl-/Glaskonstruktionen mit einer Attika-/Traufverkleidung von 20 cm.

2.3 Werbeanlagen:

a) **Werbeanlagen an Gebäuden (i.W. Übernahme gemäß Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung):**
- Werbeanlagen dürfen nur bis zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden; bei eingeschossigen Baukörpern sind Werbeanlagen bis zur Oberkante Attika zulässig. Werbeanlagen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche bzw. Vordachfläche liegen. Firmentypische Symbole als nicht selbstleuchtende Werbeanlagen können ggf. als Abweichung zugelassen werden. Transparente als Flächenwerbung sind nicht zulässig.
- Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,45 m, die Länge 3,5 m nicht überschreiten. Bei Schriftzügen beträgt die Höhe der Buchstaben maximal 0,35 m.

b) **Werbeanlagen** mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

2.4 Stellplatzanlagen: Ebenerdige Pkw-Sammelanlagen für Pkw ab 4 Stellplätze sind zu begrünen. Für jeweils 8 angefangene Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 14-16 cm) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Ausfälle sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Abweichend können vorhandene Bäume angerechnet werden, wenn die Stellplätze unmittelbar an diese angrenzen (empfohlene Arten u.a. Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche).

Hinweise:
Für die weitere Objektplanung des Verbrauchermarktes im MK2 wird parallel zur Offenlage ein Konzeptentwurf für Fassadengestaltung, Werbe- und Stellplatzanlagen erstellt und mit der Stadt Halle (Westf.) abgestimmt.
Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften können bei einem einheitlichen Gestaltungskonzept ggf. zugelassen werden.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. **Abweichungen** von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

Zuwiderhandlungen 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

- 123 — **Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**
- **Vorhandene Bebauung mit Hausnummer**
- **Einmessung der Baumstandorte** durch Verm.-Büro Dr.-Ing. Drees und Schlüter
- B-Plan Nr. 16 — **Angrenzende Bebauungspläne** und Hinweis zur weiteren Abgrenzung der Bebauungspläne
- **Gestaltungsvorschlag für Stellplatz-Sammelanlagen** mit vorgeschlagenen Baumstandorten
- (zu verlegen) — **MK2: Mischwasserkanal u. Versorgungsleitungen** nördlich des Verbrauchermarktes, Verlegung in Abstimmung mit Stadt und T.W.O erforderlich

E. Sonstige Hinweise

1. Hinweis auf die Vorbelastung der Bauflächen westlich der Graebestraße:

Die Grundstücke westlich der Graebestraße (als innerörtlicher Hauptstraße) liegen im Grenzbereich zwischen den großflächigen Kern- und Mischgebieten der Stadtmitte Halle (Westf.) und den westlich folgenden Bauflächen, die anschließend überwiegend gemäß § 34 BauGB als allgemeine Wohngebiete beurteilt werden. Die randliche Bauzeile an der Graebestraße wurde vom Kreis Gütersloh immissionsschutzrechtlich mit Mischgebietswerten eingestuft.
Grundsätzlich besteht hier an der Nahtstelle zwischen den unterschiedlichen Baugebieten das bauplanungsrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Daher werden im MK2 Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen. Die Bauzeile westlich der Graebestraße wird entsprechend bzgl. des Immissionsschutzanspruches im Rahmen eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO bewertet, in denen ebenfalls „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich und allgemein zulässig ist.

2. 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 des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. 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, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht vorgesehen und genehmigt ist.

5. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (Wassereinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung verträglicher Baustoffe etc.). Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden. Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Abstimmung erforderlich!

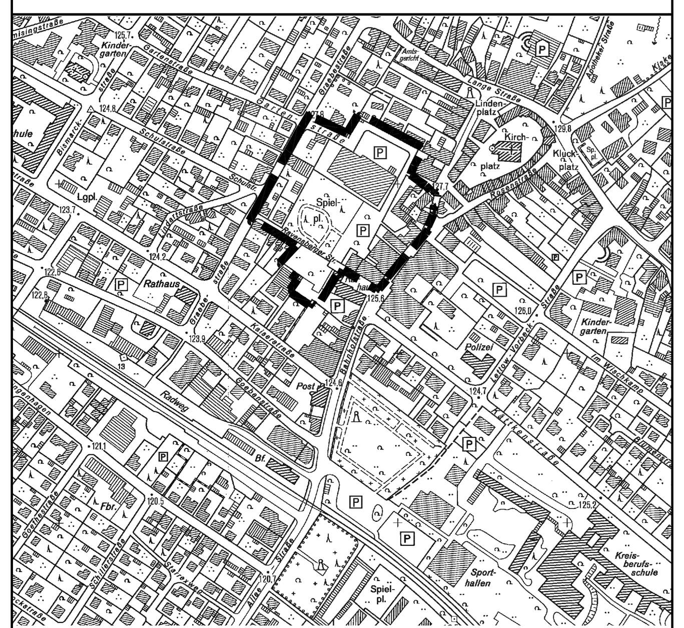
Der Einbau einer Brauchwasseranlage ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz eines Gebäudes verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

Der Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, überplant in seinem Geltungsbereich Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Ortskern Halle“ und aus dessen 1. und 4. Änderung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16, 7. Änderung, werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 16, Nr. 16, 1. Änderung, und Nr. 16, 4. Änderung, insgesamt ersetzt. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen der überplanten Teilbereiche der o.g. Bebauungspläne wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 16, 7. ÄNDERUNG

„ERWEITERUNG MARKTKAUF“



Gemarkung Halle (Westf.), Flur 4 und Flur 6 — Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m — Nord

Katasterkarte im Maßstab 1:500 — Planformat: 124 cm x 90 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

Entwurf Juni 2009
Gez.: Pr
Bearb.: Ti, YBe

Stand: 17.06.2009 16-7_Vorentwurf