

# STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 13, 1. ÄNDERUNG "Industrie- und Gewerbegebiet an der B 68 / Industriestraße"



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	Planunterlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am 16.12.2009 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 01.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 01.06.2010 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: <i>Auslegung im Rathaus vom 07.06.2010 bis 09.07.2010</i>	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 23.02.2011 durch den Rat der Stadt Halle (Westf.) Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.05.2011 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 16.05.2011 bis 20.06.2011 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am 28.09.2011 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	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.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 06.11.2009 (bzgl. Bebauung) 06.11.2009 (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Halle (Westf.), den ..... im Auftrage des Rates der Stadt	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2010/04.06.2010 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Halle (Westf.), den ..... Halle (Westf.), den .....	Halle (Westf.), den ..... im Auftrage des Rates der Stadt	Halle (Westf.), den .....	Gütersloh, den 12.10.2011
Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den .....	Gez. Vormweg Vermessungsbüro Vormweg
Ratsmitglied	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Ratsmitglied	Bürgermeisterin	DS.

## 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);  
**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);  
**Landesbauordnung (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);  
**Landeswassergesetz (LWG NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 271).

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

<b>GE</b>	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
	1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
<b>GIN</b>	1.2 Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
	Im GI sind folgende Nutzungsarten gemäß § 1 (4), (5) und (9) BauNVO allgemein zulässig: Allgemein zulässig sind Betriebe und Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein, zur Herstellung von Mineraldünger, Fertigbeton, Mörtel und Kalksandsteinen. Außerdem sind allgemein nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 (1) BauNVO ebenso zulässig wie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen. Im GI sind folgende Nutzungsarten gemäß § 9(3) BauNVO ausnahmsweise zulässig: a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
GRZ 0,8	2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
GFZ 1,6	2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,6
II	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
BMZ 7,0	2.4 Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO), Höchstmaß, hier 7,0
	<b>3. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</b>
	3.1 Straßenverkehrsfläche
	3.2 Straßenbegrenzungslinie
	3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß-/Radweg
	3.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang der B 68: Entlang der B 68 sind jegliche Ein-/Ausfahrten oder Zugänge unzulässig.
	<b>4. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)</b>
	4.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Straßenbegleitgrün
	5. Anpflanzung von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier: Fachgerechte Anpflanzung und Pflege sowie dauerhafter Erhalt standortheimischer Bäume zur Eingrünung des Gewerbegebiets entlang der Industriestraße: Von den festgesetzten Standorten kann im Rahmen der Detailplanung um bis zu 3 Meter abgewichen werden. Pflanzqualität: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm. Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.
	<b>6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>
	6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

### D. Sonstige Hinweise

**1. Altlasten:**  
Im Plangebiet sind keine Altlasten 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. Bodendenkmale:**  
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (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.

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

**4. Niederschlagswasser:**  
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse der Gewerbebetriebe eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

**5. Ökologische Belange:**  
Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

Der Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung, überplant in seinem Geltungsbereich Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 13 „Industrie- und Gewerbegebiet an der B 68 / Industriestraße“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 13, 1. Änderung, werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 ersetzt. Sollte sich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen der überplanten Teilbereiche des o.g. Bebauungsplans wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

### STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 13, 1. ÄNDERUNG „INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET AN DER B 68 / INDUSTRIESTRASSE“

Gemarkung Halle (Westf.) Flur 11      Übersichtskarte: M 1:5.000

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000      Planformat: 84 cm x 67 cm      Nord

**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

**September 2011**  
Gez.: Pr  
Bearb.: Kr / Ti

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer