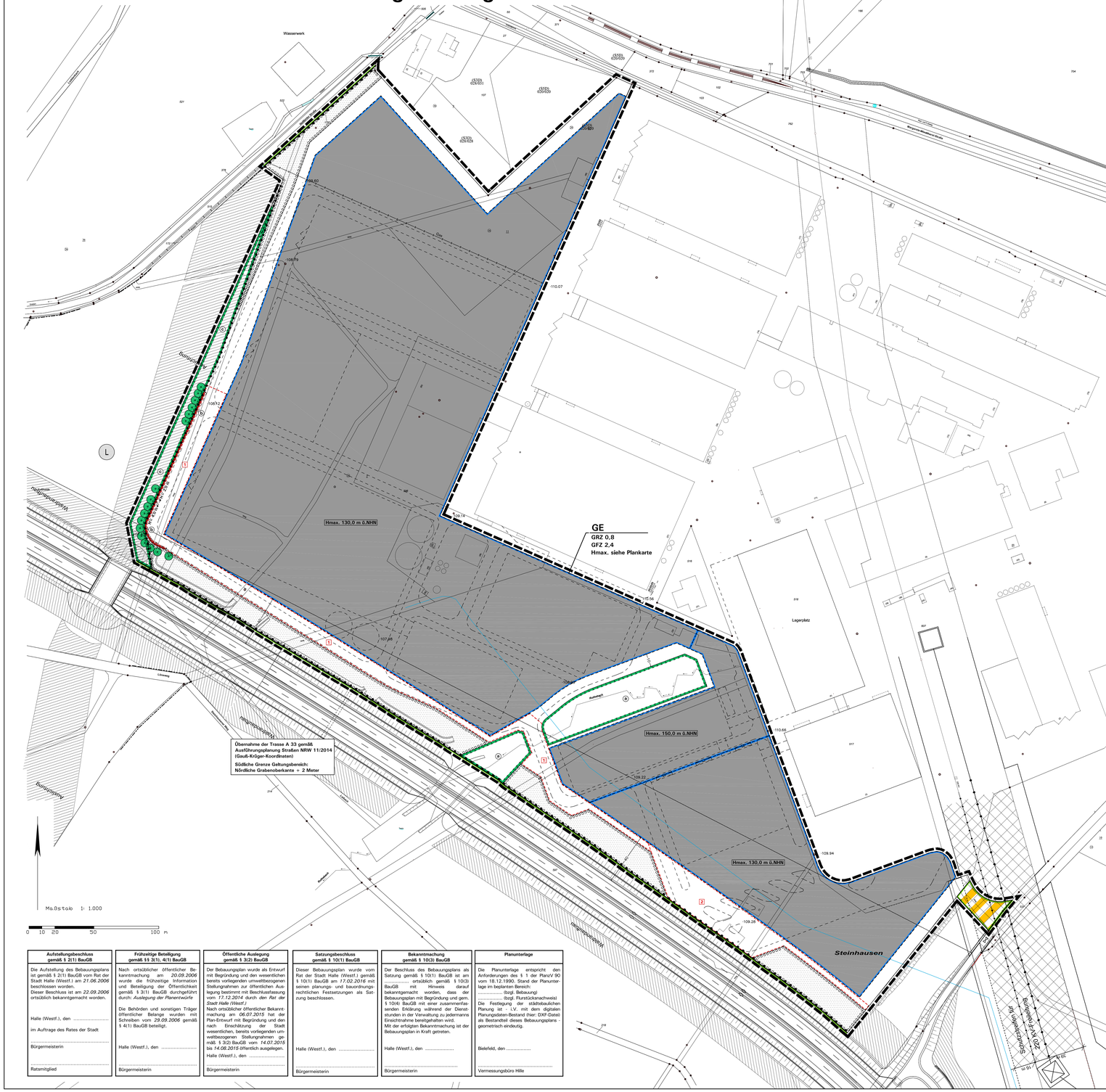
STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 51
"Südliche und westliche Erweiterung der August Storck KG / A 33"



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	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am *21.06.2006* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *22.09.2006* ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *20.09.2006* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: *Auslegung der Planentwürfe* Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *29.09.2006* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom *17.12.2014* durch den *Rat der Stadt Halle (Westf.)*. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *06.07.2015* hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *14.07.2015* bis *14.08.2015* öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am *17.02.2016* 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 Einsicht/Ansicht bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im bezeichneten 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.
Halle (Westf.), den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied	Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Bielefeld, den .... Vermessungsbüro Hille

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);
Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496);
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 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307);
Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) i. d. F. vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 79 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

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

GE

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nutzungseinschränkungen: Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1(5), (6), (9) BauNVO unzulässig:

a) **Anlagen für sportliche Zwecke.**
b) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**
c) **Einzelhandelsbetriebe** für den Verkauf an letzte Verbraucher.
d) **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos.**
e) **Selbstständige Schnellgaststätten**
f) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes.**
g) **Räume und Gebäude für freie Berufe** im Sinne des § 13 BauNVO.
h) **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.
i) **Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen (Hinweis: Die Einschränkungen für Werbeanlagen entlang der A 33 sind zu beachten, siehe auch C.1/E.3).
k) **Gewerbebetriebe und Anlagen**, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

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

GRZ 0,8 **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8**

GFZ 2,4 **2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 2,4**

H_{max},.... **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):**
Maximal zulässige Gebäude- oder Gesamthöhe (= oberster Abschluss) baulicher Anlagen in Meter über NHN
Teilflächen mit unterschiedlichen zulässigen Gesamthöhen sind durch Baugrenzen abgegrenzt.
Als **oberer Abschluss** (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
Als **Ausnahme** nach § 31(1) BauGB kann die in der Plankarte jeweils für Teilflächen festgesetzte Höhe in Meter durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 10 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 10 m zugelassen werden.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
– durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzgeboten sowie mit Bindungen für den Erhalt gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB:
Im GE sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den durch Punktraster gekennzeichneten Flächen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NRW und Irritationsschutzwände zum Fledermausschutz sowie Sonderzufahrten zur Holtfelder Straße gemäß B.4.3.

Hinweis: Nach Abstimmung mit Straßen.NRW sind im Randbereich zur A 33 innerhalb der 40 m-Freihaltezone gemäß Planzeichen nach B.8.1 Betriebsumfahrten (1) und Rangierflächen (2) zulässig. Jegliche spätere Änderungen gegenüber diesem mit Straßen.NRW abgestimmten Stand stehen unter dem Vorbehalt des § 9 FStrG.

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

4.1 Straßenbegrenzungslinien

4.2 Straßenverkehrsfläche, hier private Straßenverkehrsfläche als Betriebszufahrt

4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten:
a) **Randlage zur der Trasse der A 33:** Entlang der Trasse der A 33 sind jegliche Ein-/Ausfahrten oder Zugänge unzulässig.
b) **Randlage zur Holtfelder Straße im Westen:** Zur Holtfelder Straße sind Betriebszufahrten für den Regelverkehr (Lieferverkehre, Mitarbeiter etc.) unzulässig. Zulässig sind jedoch Zufahrten für begrenzte Sondernutzungen wie Notfall- und Feuerwehrzufahrten, Baustellenzufahrten u. ä.

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

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

a) **Bereich (a) als Teilfläche innerhalb des GE, Tälchen des Ruthebachs:**
Schutz-/Entwicklungsziel: Sicherung des Ruthebachs als naturnaher Bachabschnitt einschließlich eines naturnahen Uferstreifens.
Maßnahmen:
- Erhalt der Reliefstruktur des Tälchens.
- Erhalt der standortgerechten, heimischen Gehölze und Entwicklung als Naturwaldzelle ohne Entnahme von Totholz.
- Ergänzungspflanzungen standortgerechter, heimischer Gehölze bei Ausfällen gemäß Pflegekonzept.
- Unterhaltungsmaßnahmen im Rahmen der fachgerechten Pflege des Gewässers oder von Gehölzen sowie im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht können nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde zugelassen werden.

b) **Bereich (b) als Maßnahme innerhalb des GE:**
Schutzziel: Irritationsschutzwand als Einfriedung/Abschirmung zur Sicherung des Flugkorridors für Fledermäuse im Anschluss an die Grünbrücke.
Maßnahmen:
- Bau einer Irritationsschutzwand mit mindestens 2 m bzw. 4 m Höhe über GE-Gelände gemäß Planeintrag (mindestens 4 m Höhe im gekennzeichneten Kurvenbereich, mindestens 2 m Höhe im nördlich anschließenden Abschnitt, Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante Betriebsgelände auf der GE-Innenseite der Wand).
- Die Irritationsschutzwand ist geschlossen als lichtdichter Zaun auszuführen (*Vorschlag:* Stabgitterzaun mit lichtdichter Bespannung).

c) **Bereich (c) als Randstreifen am westlichen Gebietsrand außerhalb des GE (eigenständige Festsetzung als Fläche mit Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB):**
Schutz-/Entwicklungsziel: Leitpflanzungen zur Sicherung des westlich liegenden Flugkorridors für Fledermäuse im Anschluss an die Grünbrücke.
Maßnahmen:
- Pflanzung und dauerhafte fachgerechte Pflege einer dichten, nicht geschnittenen Baumhecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen. Mittlerer Pflanzabstand 1 - 1,5 m in und zwischen den Reihen.
- In den durch Baumsymbole gekennzeichneten Abschnitten ist randlich angrenzend an die Irritationsschutzwand eine Baumreihe aus Säulenhainbuchen vorzusehen (Pflanzabstand zwischen den einzelnen Pflanzen maximal 4 m, Pflanzqualität Solitär 6xv, mit Drahtballen, Höhe 5-7 m. Höhe der Anpflanzung bei Inbetriebnahme der Umfahrung mind. 5 m.
- Ausnahmeregelung: Sofern durch eine entsprechend frühzeitige Pflanzung sichergestellt werden kann, dass die Bäume die erforderliche Höhe bis zur Inbetriebnahme der Umfahrung erreichen, ist auch die Pflanzung kleinerer Qualitäten zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Beleuchtung von Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen im westlichen Plangebiet im Bereich der anschließenden Grünbrücke über die A 33:
- Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Für die Beleuchtung von Außenanlagen, Fahrstraßen und Stellplatzanlagen sind Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken.
- Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu vermeiden. Die Leuchtkörper und ihre Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf die Fahrbahn und die notwendigerweise zu beleuchtenden Betriebsflächen treffen. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden. Entlang der Süd- und Westgrenze des Geländes sind die Leuchtkörper und Reflektoren so auszurichten, dass kein Licht in den angrenzenden Wald (als Jagdhabitat von Fledermäusen) oder auf die Flugkorridore fällt.
- Innerhalb eines Abstandsbereichs von 30 m zur Grünbrücke sind ein Anstrahlen der Gebäudekörper/Fassaden sowie Beleuchtungen zu Werbezwecken nicht zulässig.

Hinweise:
Zu den marktüblichen Leuchtmitteln für eine insektenfreundliche Beleuchtung zählen u.a. Natriumdampflampen („Gelblichtlampen") oder LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen.
Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

7. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9(1) Nr.25a BauGB), hier: Hecken als sichtabschirmende Pflanzung entlang der Trasse der A 33 und entlang der westlichen GE-Grenze:
Bestandsentwicklung oder Neuanpflanzung und dauerhafte fachgerechte Pflege als nicht geschnittene Baumhecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen. Mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen. Standortgerechter Gehölzbestand kann angerechnet werden.
Ein abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen ist im Zuge der langfristigen Pflegemaßnahmen unter Beachtung der Schutzfunktion für Fledermäuse (Leitpflanzung entlang der Heckenstruktur) zulässig. Ebenso sind Sonderzufahrten zur Holtfelder Straße gemäß B.4.3 zulässig.
Östliche Fortsetzung der Baumreihe aus Säulenhainbuchen gemäß B.5.1.c

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO), hier Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zur Klarstellung der Zulässigkeit im Randbereich der 40 m-Zone zur A 33 und zur Grünbrücke im Westen:
1. Im Randbereich zur Grünbrücke und zur Irritationsschutzwand sowie im Randbereich der weiteren geplanten Gebäude sind Betriebsumfahrten ausdrücklich zulässig.
2. In der 40 m-Zone entlang der A 33 ist ein Betriebshof/Rangierbereich in Höhe des zu erweiternden Logistikzentrums ausdrücklich zulässig.

Außerhalb der 40 m-Zone entlang der A 33 sind weitere Umfahrten, Rangierflächen und Nebenanlagen auch über die an der A 33 nach Abstimmung mit Straßen.NRW gemäß 1,/2. abgegrenzten Bereiche hinaus zulässig.

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

8.3 Maßangaben in Meter, z.B. 40,0 m

8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier zwischen GE-Gebiet und eigenständiger Fläche C gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB im Westen

8.5 Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier:
- 220 kV-Höchstspannungsfreileitung Lüstringen-Ummeln der Amprion GmbH mit 55 m-Schutzstreifen (nachrichtlich, siehe Hinweis E.11).
- Erdgashochdruckleitung A.-Str. 1981 der RWE Deutschland AG, Betriebsführung: Westnetz GmbH (frühzeitige Abstimmung aller Maßnahmen erforderlich, ggf. Verlegung möglich, Westnetz-Merkblatt beachten!)

9. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

9.1 Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh
- Die Aufhebung des Landschaftsschutzes im Bereich des neu festgesetzten GE-Gebiets erfolgt parallel zum Planverfahren -

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO Im GE

1.1 Fassadengliederung im GE: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 50 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 im GE:

a) **Werbeanlagen sind** im gesamten Plangebiet gemäß § 86(2) Nr. 1 BauO NRW **genehmigungspflichtig**. Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden.

b) **Werbeanlagen an Gebäuden** sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Werbeanlagen müssen bei Flachdächern von der Gebäudeoberkante und bei geneigten Dächern von der Traufkante sowie von Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 7 m, die Länge maximal 30,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.
Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden. Abweichungen von den angegebenen Maßen und Größen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der A 33 nicht zu befürchten ist.

c) **Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht** sind unzulässig (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) **Freistehende Werbeanlagen und Pylone** (vgl. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter B.1) sind in den Teilflächen des GE nur bis zu der jeweils festgesetzten zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß Festsetzung B.2 zulässig.

Hinweise zur Einschränkung von baulichen Anlagen einschl. Werbeanlagen entlang der planfestgestellten A 33 gemäß § 9 FStrG siehe E.2.

2. Begrünung (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze im GE:
Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.
Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf Stellplatzanlagen zugelassen werden.

2.2 Verpflichtung zur Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO im GE, hier Einfriedungen entlang A 33:
Soweit keine öffentliche Einzäunung vorhanden ist, sind im GE entlang der privaten Grundstücksgrenzen zur A 33 wirksame lückenlose Einfriedungen (Stabgitterzaun oder gleichwertig) mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über Oberkante Betriebsgelände vorzusehen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurgrenze

642 Grundstücks- und Weggrenzzahlen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Grundlage der Erweiterungsplanung: vorläufige Werkplanung der August Storck KG, Stand: Herbst 2015

Übernahme der Trassendarstellung der A 33 gemäß Ausführungsplanung von Straßen.NRW, November 2014 (siehe Hinweis E. 10)

109.94 Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92, Einmessung durch ÖbVI G.Meyer 06/2015)

Im Osten angrenzende 220 KV-Höchstspannungsfreileitung Lüstringen-Ummeln der Amprion GmbH mit 55 m-Schutzstreifen (nachrichtlich, siehe Hinweis E.11).

E. Hinweise zur Beachtung

1. Baugenehmigungsverfahren und Randlage zur A 33:
Auf die gesetzlichen Bestimmungen für Bauvorhaben entlang von Bundesautobahnen wird verwiesen, insbesondere auf § 9 FStrG.
Hochbauten jeder Art einschl. Werbeanlagen sind gemäß § 9 FStrG entlang der A 33 in einem Streifen von 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig. Bis zu einem Abstand von 100 m bedürfen sie der Zustimmung von Straßen.NRW, Ndl. Bielefeld. Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.
Für Einzäunungen und Pflanzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze zur A 33 ist im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung von Straßen.NRW einzuholen. Für Beleuchtungsanlagen ist im Einzelfall bis zu einer Entfernung von 100 m zur A 33 ebenso die Zustimmung einzuholen. Auf die Regelungen für Werbeanlagen unter E.1 wird ergänzend verwiesen.
Hinweis: Nach Abstimmung mit Straßen.NRW sind im Randbereich zur A 33 innerhalb der 40 m-Freihaltezone gemäß Planzeichen nach B.8.1 Betriebsumfahrten (1) und Rangierflächen (2) zulässig. Jegliche spätere Änderungen gegenüber diesem mit Straßen.NRW abgestimmten Stand stehen unter dem Vorbehalt des § 9 FStrG.

2. Betriebsvorschriften und Büronutzungen:
Betriebswohnungen können gemäß § 8(3) ggf. nur als Ausnahme zugelassen werden.
Die Bauflächen im Süden entlang der planfeststellten A 33 werden künftig durch Verkehrslärm vorbelastet sein. In den Randlagen können ggf. die Orientierungswerte für gewerbliches Wohnen und für Büronutzungen z.T. überschritten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vermieden werden, ggf. sind Abschirmungen durch Baukörper etc. sowie ergänzend passive Maßnahmen im Einzelfall sachgerecht vorzusehen.

3. Altlasten und Kampfmittel:
Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, benzieht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, den Kreis Gütersloh als zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740, unverzüglich zu verständigen.

4. Bodendenkmale:
Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem o.g. Fachamt unter der o.g. Anschrift rechtzeitig anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende archäologische Beobachtungen organisiert werden können.

5. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse auf den Straßen vermieden werden. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist.

6. Brandschutz, Löschwasserversorgung:
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung zu stellen. Wenn sich im Zuge einer Objektplanung ergeben sollte, dass nach der Industriebaurichtlinie (IndBauR) ggf. ein höherer Löschwasserbedarf entstehen kann, ist dieser durch einzelfallbezogene Maßnahmen zu sichern. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Anforderungen und Hinweise zu den DVGW-Arbeitsblättern, Rechtsgrundlagen etc. sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung" zu entnehmen. Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

7. Artenschutz:
Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhrich- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unbersührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Grundsätzlich ist - auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume, eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z.B. Scharben oder Spalten in verbliebenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können.
Im Plangebiet sollten amphibiengerechte Gullyabdeckungen mit kleinen Lochabständen oder entsprechenden Ausstiegshilfen vorgesehen werden.

8. Ökologische Belange, vorläufiger Erhalt der Waldbestände („Natur auf Zeit"):
Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe werden nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung etc., extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern, Fassadenbegrünungen). Grünflächen und betriebliche Reserveflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind standortheimische Gehölze zu verwenden.
Die Wald- und Gehölzflächen im Plangebiet sollen, sofern möglich, so lange erhalten bleiben, bis die jeweiligen Bauvorhaben im festgesetzten Teilbereich des GE konkret anstehen (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, hier „Natur auf Zeit").
Der Einbau von Brauchwasseranlagen (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen!

9. Militärischer Flugbetrieb:
Aus militärischer Sicht sind Bauhöhen (einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine etc.) bis 30,0 m über Grund zulässig. Bei Bauhöhen über 30,0 m sind die Bauvorhabenanfragen / Bauanträge zur Einzelfallprüfung an die Wehrbereichsverwaltung West in Düsseldorf zu leiten.

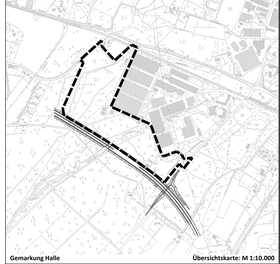
10. Abgrenzung zur Trasse der A 33 und Kartengrundlage:
Die Abgrenzung zur Trasse der A 33 wurde gemäß Vorgabe von Straßen.NRW aufgenommen. Die äußere Abgrenzung der in Richtung Plangebiet benötigten Fläche wurde von Straßen.NRW mit 2 m Abstand zum Böschungsfuß der A 33 festgelegt (Sicherheitsspielraum).
Die Planung der A 33 von Straßen.NRW und die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Katasterkarte basieren auf dem Gauß-Krüger-Koordinatensystem.

11. Leitungstrasse der Amprion GmbH:
Der Zufahrtbereich im Osten liegt unterhalb der 220 KV-Leitung Lüstringen-Ummeln (Bl. 2310, Maste 116/117) der Amprion GmbH mit 55 m-Schutzstreifen. Die Trasse wird nachrichtlich aus den Amprion-Unterlagen übernommen, die tatsächliche Lage der 220-KV-Freileitung ergibt sich aber aus der Örtlichkeit. Die Amprion GmbH plant, diese Leitung zu demontieren und eine 110/380-KV-Höchstspannungsfreileitung Gütersloh-Lüstringen (Bl. 4210) neu zu errichten (derzeit Planfeststellungsverfahren).
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Leitungsschutzstreifen bzw. in unmittelbarer Nähe sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit Grundstückseigentümern/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 51

„SÜDLICHE UND WESTLICHE ERWEITERUNG DER AUGUST STORCK KG / A 33"



Gemarkung Halle — **Übersichtskarte: M 1:10.000**

0 — 50 — 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 142 cm x 90 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

Februar 2016
Gez.: Pr
Bearb.: Ti