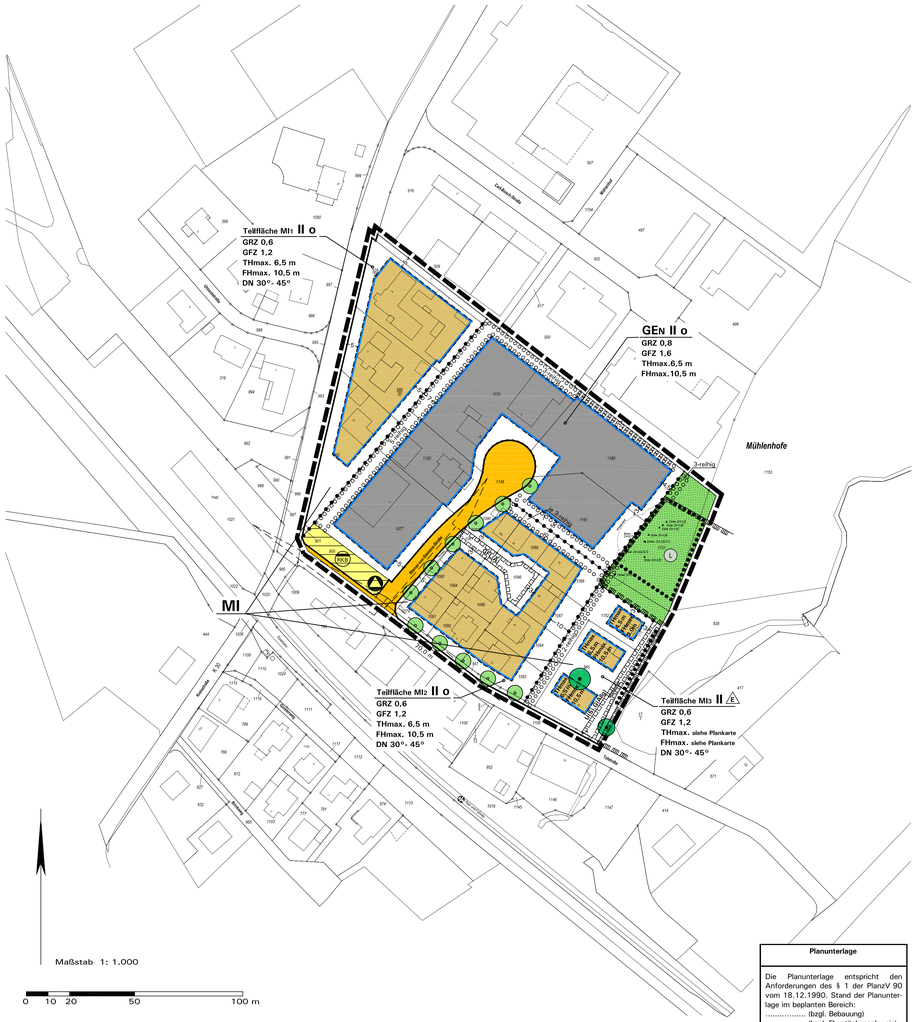
# STADT HALLE (WESTF.):
# BEBAUUNGSPLAN NR. 42
# "Nördliche Talstraße"




## 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 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

**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. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

**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. 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 zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Teilbereichen, siehe textliche Festsetzung D.1.1 *(die Teilbereiche unterscheiden sich in Nutzungsmaßen etc.)*

GEn — Eingeschränktes Gewerbegebiet GEn (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2

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

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

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

GFZ 1,6 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 1,6

II — Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

THmax. ... m — Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (Schnittkante Außenwand - Oberkante Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika)

FHmax. ... m
- Maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe in Meter (= oberster Dachabschluss)

**3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO:
= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksflächen im MI und GEn mit Pflanzbindungen gemäß § 9(1)25 BauGB als Eingrünung; siehe textliche Festsetzung D.3.1

**4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

**5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**

Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung (§ 9(1) Nr. 15 BauGB), tlw. überlagert mit Erhaltungsgebot gemäß § 9(1)25b BauGB für den waldartigen Gehölzbestand

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

Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze, hier Umgrenzung von Pflanzflächen für Hecken zur Gebietsdurchgrünung (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1

Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1

Bindungen für den Erhalt von Einzelbäumen und standortheimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB, vgl. DIN-Norm 18920), siehe textliche Festsetzung D.4.2

**7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger
- Geh-/Fahrrecht als Unterhaltungsrecht für den Gewässerzug zugunsten der Stadt Halle (Westf.) und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFL(A)
UHL GA(a)

Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) siehe textliche Festsetzung D.3.2

Fläche für Entsorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 14 BauGB), hier:
- Unterirdisches Regenklärbecken
- Wertstoffsammelcontainer

RRB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben innerhalb eines Baugebiets

+5 ∨

Maßangaben in Meter, z.B. 5 m

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

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag in allen MI-Teilflächen, siehe textliche Festsetzungen E.1.1:
- Dachneigung DN der Hauptbaukörper, hier 30°-45°

DN 30°- 45°

**9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)**

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bäche des Ostmünsterlands" und weiterer Grenzverlauf außerhalb des Plangebiets

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung ggf. mit Hausnummer

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

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

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

**1.1 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**

a) **Nutzungseinschränkungen in den Teilflächen des MI gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO**:

a.1) In allen Teilflächen MI1, MI2 und MI3 sind **Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** und **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** unzulässig.

a.2) In allen Teilflächen MI1, MI2 und MI3 sind **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) unzulässig.

**1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEn gemäß § 8 BauNVO, hier gegliedert gemäß § 1(4) BauNVO:** Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen gemäß § 8(2, 3) BauNVO, soweit sie i.S. des § 6 BauNVO *das Wohnen nicht wesentlich stören*.

a) **Nutzungseinschränkungen im GEn gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO**:

a.1) Im GEn sind **Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sowie **Schank- und Speisewirtschaften** und **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** unzulässig.

a.2) **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.

a.3) **Einzelhandelsbetriebe** für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen allgemein zulässig. Tankstellen mit Verkaufsstellen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche für Kfz- und Reisezubehör sind allgemein zulässig.
- Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können 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 im Sinne des § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

b) **Erweiterter Bestandsschutz** gemäß § 1(10) BauNVO:
Für die auf dem Grundstück Germarking Künsebeck, Flur 1, Flurstück 1077 vorhandene **kirchliche Anlage, hier Königreichssaal der Zeugen Jehovas**, gilt: Zulässig sind bauliche Änderungen und Erneuerungsmaßnahmen der baulichen Anlage, soweit hierdurch keine Erhöhung der Kapazität (Sitzplätze, allgemein zugängliche Besucherfläche) einhergeht.
Es gelten die Flächengrößen und Abmessungen gemäß Baugenehmigung vom 28.04.2005, Aktenzeichen 4.2-01249-05-15.

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

**2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 18 BauNVO):**

**2.1.1 Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe:** Die maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte.
Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First. Als maximal zulässige Höhe für Gebäude mit einem Flachdach gilt der oberste Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika). Für Gebäude mit einem Flachdach ist die gemäß Eintrag in der Plankarte festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich.
Für Gewerbebetriebe im GEn kann als Ausnahme eine Überschreitung der in den Teilbauflächen festgesetzten Firsthöhen um bis zu 1,5 m durch Kamine, Dachaufbauten für Fahrstühle, Lüftungsanlagen oder ähnliche betriebsbedingte Anlagen zugelassen werden.

**2.1.2 Maximal zulässige Traufhöhe:** Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika.

**2.1.3 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück:** Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg fertige Erschließungsanlage.
Die Bezugshöhe wird je Baugrundstück berechnet als Mittelwert der Höhe der 2 äußeren Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist; bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.
Abweichende Bezugshöhe im MI3 am Privatweg Mühlenhof: maximale Höhe über dem tiefsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche durch die Außenwand.

**2.1.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:** Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

Bei einer Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)**

**3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen im MI und GEn mit Pflanzbindung gem. § 9(1)25 BauGB als Eingrünung:** Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den Pflanzstreifen unzulässig; Einfriedungen sind im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO zulässig.

**3.2 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB):** Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 23(5) BauNVO).

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

**4.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1)25a BauGB:**

a) **Umgrenzung von Pflanzflächen zur Gebietsdurchgrünung:** Geschlossene Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze als nicht geschnittene Hecke oder Baumhecke (Pflanzabstand ca. 1-1,5 m), mindestens 2-, 3- oder 5-reihig gemäß Planeintrag. Hier vorhandene standortheimische Gehölze können angerechnet werden.

b) **Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume:** Stammumfang mind. 16-18 cm; der Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 3 m verschoben werden. Empfohlene Arten sind z.B. Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche.

c) **Fassadenbegrünung:** Außenfassaden von Hallenbauten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen unter 15 % liegt, sind mindestens zu 50 % dauerhaft mit Kletter-/Rankpflanzen zu begrünen. Bemessung: mindestens 1 Pflanze je lfd. 2 m Wand, Pflanzbeete jeweils mindestens 0,5 m breit und 2 m lang, Arten vgl. *Hinweise*.
*(Beispiel: Halle mit Außenfassade/Länge 30 m x 50 % = 15 m = mindestens 8 Pflanzen*)

**4.2 Bindungen für den Erhalt von Einzelbäumen und von standortheimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b i.V.m. § 9(1) Nr. 20 BauGB , vgl. DIN-Norm 18920):**

a) Einzelbäume: natürliche Abgänge sind i.V.m. § 9(1) Nr. 25a BauGB entsprechend zu ersetzen; Stammumfang Ersatzbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

b) Flurstück 1151 mit Gehölzgruppe („Wäldchen"): Erhalt des standortgerechten Gehölzbestands, im Randbereich zum GEN ist ein zwischen 10 und 15 m breiter Randsaum mit Krautsaum und Sträuchern i.S. eines funktionsgerechten Waldrands auszubilden, Ersatzpflanzungen als Heister oder als Naturverjüngung.

### E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften –

**1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**

**1.1 Dachgestaltung in allen Teilflächen des MI:**

a) **Dachneigung der Hauptbaukörper:** 30°-45°; für rückwärtige Betriebsgebäude, Anbauten, Nebenanlagen sind Dachform und -neigungen allgemein freigestellt.

b) **Dachaufbauten und -einschnitte** (Gauben, Zwerchgiebel, Loggien etc.) sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind sie unzulässig.
Alle über der Traufe angeordneten **Bauteile** (Gauben, Zwerchgiebel, Loggien etc.) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten; Einzelansichten werden zusammengerechnet (Gesamtlänge = Summe aller Einzelanlagen, horizontal gemessen in ihrer längsten Ausdehnung in der Dachfläche). Vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten *(Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen).*

c) **Firstoberkante von Nebendächern:** mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) **Als Dacheindeckung** sind für Hauptdächer ab 22° DN Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu *grau:* gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau).* Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.
Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.
In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
*Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.*

**1.2 Dachgestaltung im GEn:** Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer ab 22° DN Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu *grau:* gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau).* Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.
Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.
In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
*Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.*

**1.3 Fassadengliederung im gesamten Plangebiet MI und GEn:** Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel.

**1.4 Werbeanlagen im gesamten Plangebiet MI und GEn:**

a) **Werbeanlagen** mit Laut-, Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht sind unzulässig (*grell:* z.B. signalgelb, -rot, -weiß (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc)).

b) **Werbeanlagen** oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzug, Symbole o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 0,5 m unter Traufe oder Flachdach angebracht werden. Maximale Größe der Anlagen: Höhe bis 1,5 m, Länge bis 5,0 m.
Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

**2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO**

**2.1 Stellplatzanlagen:**
Je angefangene 4 Pkw-Stellplätze einer ebenerdigen St-Sammelanlage (ab 3 Stellplätze) ist zwischen oder neben diesen gleichmäßig verteilt mindestens 1 standortheimischer Laubbaum wie Eiche, Feldahorn oder Eberesche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in einer Pflanzfläche von mindestens 6 m² fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.
Grenzen die Stellplätze unmittelbar an vorhandene Bäume oder an gemäß § 9(1)25 BauGB anzupflanzende Bäume an, können diese angerechnet werden.

**2.2 Einfriedungen** sind als Hecken sowie bis zu 2 m Höhe als Mauern und Zäune zulässig. Mauern und Zäune über 1 m Höhe müssen jedoch mindestens 1 m von Begrenzungslinien öffentlicher Verkehrsflächen zurückgesetzt werden und sind mindestens 1-reihig vollständig mit standortheimischen Gehölzen vorzupflanzen.

**3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise**

a) Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

b) Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO.

c) Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

### F. Sonstige Hinweise

**1. Altlasten, Kampfmittel und Grundwassernutzung:**

- Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Der im Plangebiet zuvor betriebene Lagerplatz wurde untersucht. Im Bereich der früheren Überflurtankstelle sind leichte Verunreinigungen der Bodenluft durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) festgestellt worden. Die dort aufgefüllten oberflächennahen Unterbau- und Schotterschichten konnten separat einer Verwertung zugeführt werden, ein weiterer Sanierungsbedarf besteht nicht. Der natürliche Boden zeigt weder geruchliche noch analytische Auffälligkeiten und kann durch Mischnutzungen überplant werden.
- 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: Kreis Gütersloh, 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.
- Etwa 400 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung 3961 / MB 37, Beeinträchtigungen des Grundwassers sind dort festgestellt worden. Aufgrund der vorherrschend nach Südwest gerichteten Grundwasserströmung ist deshalb im Abstrom der o.g. Altablagerung - so auch im Plangebiet - aus Vorsorgegründen auf eine Grundwassernutzung als Trink- und Brauchwasser zu verzichten.
- Es besteht bisher kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln (verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen) ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

**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 dem Fachamt unter der o.g. Anschrift mindestens 2 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende Beobachtungen organisiert werden können.

**3. Niederschlagswasser:**

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

**4. Brandschutz, Löschwassermenge:**

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine entsprechende Mindest-Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung" zu entnehmen.

**5. Ökologische Belange:**

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern - bei statischer Eignung - sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

**6. 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 Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt 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. Spalten in verblibenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können.

**Beleuchtung privater und öffentlicher Stellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen:** Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen der Gebäude und Freiflächen zu wählen. Es wird eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde über die möglichen Maßnahmen empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natriumdampflampen („Gelblichtlampen") wie auch 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.
Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.

**Planunterlage**

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten 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.

Bielefeld, den .....

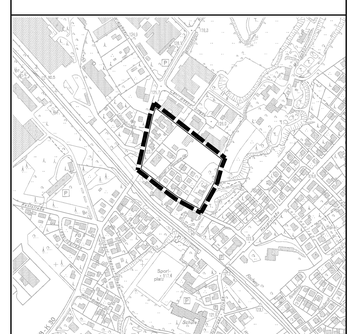
.....
Vermessungsbüro Möller

| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB | Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB | Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB | Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB | Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB |
|---|---|---|---|---|---|
| Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am *29.01.1997* beschlossen worden.<br>Dieser Beschluss ist am *06.04.1998* ortsüblich bekanntgemacht worden.<br><br>Halle (Westf.), den .....<br><br>im Auftrag des Rats der Stadt<br><br>.....<br>Bürgermeisterin<br><br>.....<br>Ratsmitglied | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *06.04.1998* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: *Aushang*<br><br>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *26.02.2002* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.<br><br>Halle (Westf.), den .....<br><br>.....<br>Bürgermeisterin | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *20.02.2016* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *01.03.2016* bis *08.04.2016* öffentlich ausgelegen.<br><br>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *18.02.2016* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.<br><br>Halle (Westf.), den .....<br><br>.....<br>Bürgermeisterin | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *03.11.2016* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB vom *14.11.2016* bis *25.11.2016* erneut öffentlich ausgelegen.<br><br>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *18.10.2016* gemäß § 13(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB erneut beteiligt.<br><br>Halle (Westf.), den .....<br><br>.....<br>Bürgermeisterin | Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am *15.02.2017* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.<br><br>Halle (Westf.), den .....<br><br>.....<br>Bürgermeisterin | Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.<br>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.<br><br>Halle (Westf.), den .....<br><br>.....<br>Bürgermeisterin |

**STADT HALLE (WESTF.):**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 42**

***„Nördliche Talstraße"***



**Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000**

0 50 100 m
Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 117 cm x 80 cm Nord


**Planbearbeitung:**
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0 Fax 05242/5509-29


**Februar 2017**

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti