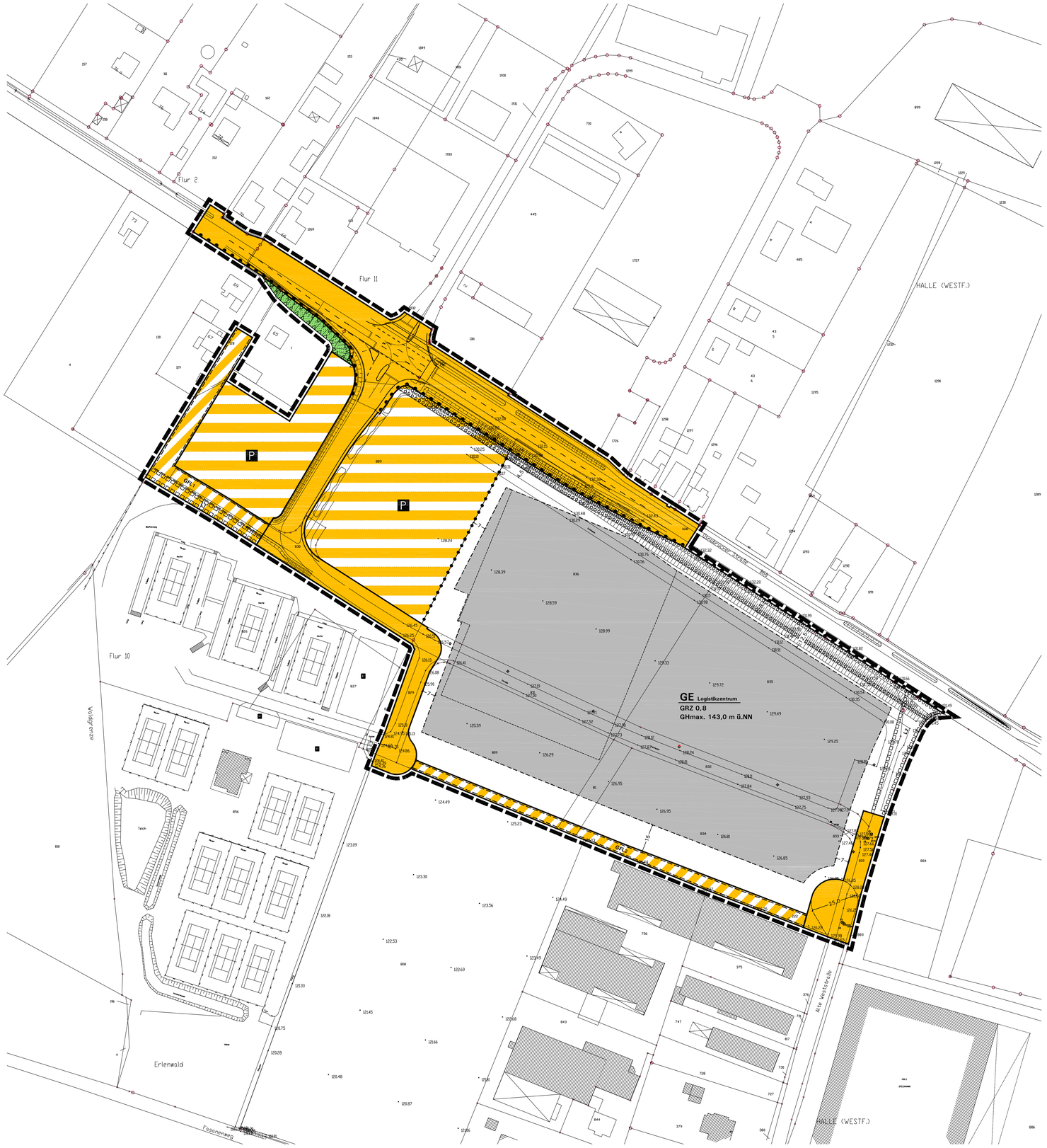
STADT HALLE (WESTF.):

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 48
"Logistikzentrum Weststraße"



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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), hier insbesondere Regelungen des § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan".

Grundlage der Planzeichnung und der Festsetzungen, soweit nicht als vorhabenbezogene Sonderregelungen nach § 12(3) BauGB gekennzeichnet:

- **§ 9 BauGB;**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung 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 12.12.2006 (GV.NRW. 2006 S.615);
- **Landeswassergesetz (LWG NRW)** in der z.Zt. geltenden Fassung;
- **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der z.Zt. geltenden Fassung.

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) mit projektbezogener Konkretisierung nach § 12(3) BauGB, hier: „Logistikzentrum".

a) Zulässig sind: Speditionsbetrieb einschließlich Logistik-/Distributionsleistungen mit begleitenden Dienstleistungen und Einrichtungen/Anlagen.

b) Ausnahmsweise können gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/-leiter.

1.1.1 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.

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

GRZ 0,8

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

H_{max} = ...

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO):

Maximal zulässige Gebäude- oder Gesamthöhe (= oberster Abschluss) baulicher Anlagen in Meter über NN

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 festgesetzte Höhe in Meter durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 5 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 5 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

3.1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB:

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den festgesetzten Anpflanzungsflächen gemäß § 9(1) Nr. 25 a) BauGB unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 Bauo NRW.

4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

a) Private Erschließungsstraße

P

b) Private Parkfläche

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang der B 68:

Entlang der B 68 sind jegliche **Ein-/Ausfahrten oder Zugänge** unzulässig.

Soweit keine öffentliche Einzäunung vorhanden ist, sind wirksame lückenlose **Einfriedungen** (Stabgitterzaun oder Gleichwertiges) mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über Oberkante Gelände im Zusammenhang mit den Vorgaben nach § 86 BauO NRW und mit den Pflanzvorschriften nach § 9(1) Nr. 25 BauGB vorzusehen.

GFL 1

GFL 2

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:

a) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger (Osnabrücker Straße 65, 67, 69) und der Versorgungsträger.

b) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Friedrich Schulze Spedition und Logistik GmbH, TC Blau-Weiss Halle e.V., Nutzer des Parkplatzes P3 für das Gerry Weber Stadion, der Anlieger (Osnabrücker Straße 65, 67, 69) und der Versorgungsträger.

c) Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) für die Regenwasserentwässerung.

d) Leitungsrecht für vorhandene Abwasserleitungen zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) und der Versorgungsträger einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmschutzmaßnahmen und Regelungen, hier: Lärmschutzwall, Mindesthöhe 2,5 m über angrenzender Verkehrsfläche der B 68.

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünfläche

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

7.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier:

Hecken als sichtabschirmende Pflanzung entlang der B 68: Pflanzung und dauerhafte fachgerechte Pflege einer nicht geschnittenen Baumhecke mit standortheimischen Gehölzen. Mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen. Die Anlage kann mit einer Verwaltung kombiniert werden.

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

n.n.

8.1 Versickerung (§ 51a Landeswassergesetz i.V.m. § 9(4) BauGB):

- wird im weiteren Verfahren ergänzt (Gutachten liegt noch nicht vor) -

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

- 3 -

8.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

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

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

1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen an den Gebäuden:

- Werbeanlagen sind nur bis zur **Gebäudeoberkante** zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.
- Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen **Abstand** von mind. 1 m einhalten.
- Die **Höhe** der einzelnen Werbeanlagen (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal .... m, die **Länge** maximal .... m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

b) Freistehende Werbeanlagen:

- **Freistehende Werbeanlagen und Pylone** als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von .... m über Betriebsgelände nicht überschreiten.

c) Allgemein:

- **Werbeanlagen** mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem **Licht** sind unzulässig.
- **Hinweis zur Einschränkung von Werbeanlagen entlang der B 68:** Werbeanlagen sind entlang der B 68 einschl. Anschlussbereich außerhalb der überbaubaren Flächen in einem Streifen von 20 m, gemessen vom Rand der für Kfz bestimmten Fahrbahn, unzulässig; bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung von Straßen.NRW, Ndl. Bielefeld. Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

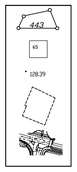
2. Vorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO

2.1 Einfriedungen sind quartierintern entlang der öffentlichen und privaten Planstraßen nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc. mit Ausnahme von Mauern) in maximal gleicher Höhe zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Begrenzungslinie der Straßen abgesetzt sind.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird in Zweifelsfällen 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 und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Höhenpunkte in Meter ü. NN (Verm.Büro Schleifenbaum, Bielefeld)

Projektplanung Logistikzentrum (Stand 07/2007) mit geplanten Gebäuden

Entwurfsplanung des Knotenpunktes und der öffentlichen Planstraße (Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 08/2007)

E. Sonstige Hinweise

1. 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 jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

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, 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.

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 Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Brandschutz, Löschwassermenge:

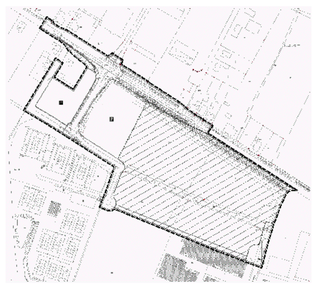
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h für 2 h zur Verfügung zu stellen. Die jeweiligen Anforderungen an die Objektplanung sind frühzeitig mit dem Brandschutz abzustimmen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

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.). Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
- Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung private Brauchwasseranlagen (Regenwassernutzungsanlagen) errichtet, so sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Der Einbau einer Brauchwasseranlage ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
- Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

6. Übersicht über V + E-Plan sowie einbezogene Flächen:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 *„Logistikzentrum Weststraße"* basiert auf dem Lageplan der Sasse und Junghans GmbH, Groß Schierstedt (vom Juli 2007) als Vorhaben– und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB und modifiziert den in Abstimmung mit dem Vorhabenträger. Die Flächen des Vorhabenträgers sind in der nachfolgenden Übersichtskarte schraffiert dargestellt. Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 12(4) BauGB über die Flächen des Vorhabenträgers hinaus einbezogen (B 68, Flächen für öffentliche und private Planstraßen sowie private Stellplatzanlagen).



ohne Maßstab

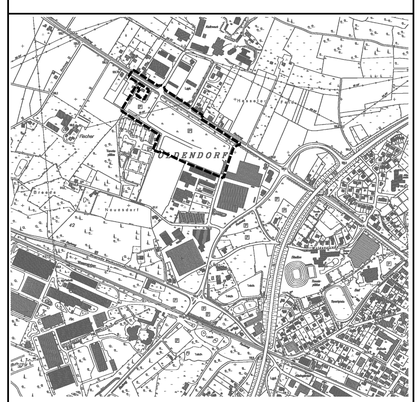
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12(2) BauGB i.V.m § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: ..... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ..... durch ..... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	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 Schleifenbaum

0 10 20 50 100 m

STADT HALLE (WESTF.):

VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN NR. 48

„LOGISTIKZENTRUM WESTSTRASSE"



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

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 97 cm x 90 cm △ Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	Planungsstand:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	**Vorentwurf September 2007** Gez.: Pr Bearb.: YBe / Ti

Stand: 07.09.2007 48-Vorentwurf_neu.dwg