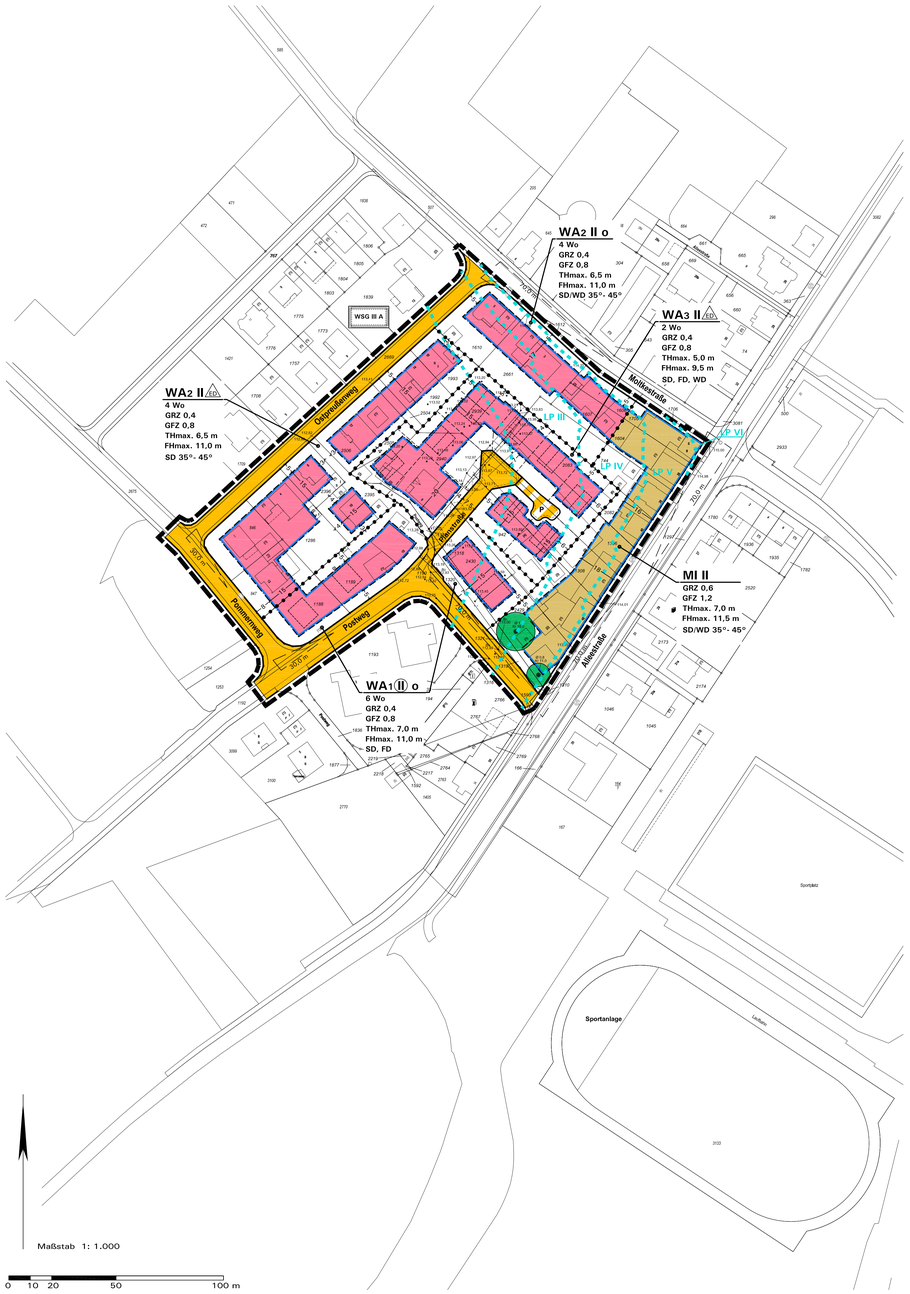
# STADT HALLE (WESTF.):
# BEBAUUNGSPLAN NR. 68
# "Postweg - Alleestraße"




## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

**Planzeichenverordnung (PlanV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

**Landesbauordnung (BauO NRW 2016)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV.NRW.S.1005);

**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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);

**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);

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

WA

MI

6 Wo
4 Wo
2 Wo

GRZ 0,4

GFZ 0,8

II
(II)

THmax. 6,5 m
FHmax. 11,0 m

o
ED

LP III
LP IV
LP V

SD 35°- 45°
WD
FD

WSG III A

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
*(Die Teilbereiche unterscheiden sich in den Nutzungsmaßen und in den örtlichen Bauvorschriften)*

Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.3

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2, hier:
- maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude im WA1
- maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude im WA2
- maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude im WA3

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß, hier z. B. 0,4

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß, hier z. B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier
- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl,
- 2 Vollgeschosse, zwingend

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter , hier z. B. 6,5 m
- Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe in Meter, hier z. B. 11,0 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
- = durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.1

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, hier mit Eintrag der jeweiligen Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung D.4

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

Fachgerechter Erhalt von standortheimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1.:
- Baumstandorte/Einzelbäume

**7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

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

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

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

~5~ — Maßangaben in Meter, z. B. 5,0 m

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1:
- Satteldach (SD), mit z. B. 35° - 45° Dachneigung
- Walmdach (WD), mit z. B. 35° - 45° Dachneigung
- Flachdach (FD) mit maximal 3° Dachneigung

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

Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebiets „Halle", die Neufassung der Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2016 (s. ABl. Reg. Dt. S. 169 ff.) ist zu beachten.
*Hinweis:* Die T. W. O . haben darauf hingewiesen, dass Erdwärmepumpen in Zone III A im Interesse des Grundwasserschutzes nicht erlaubt sind.

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

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

**1. Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB sowie BauNVO)**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:**
Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

**1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen WA1, WA2, WA3 mit Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
- **a) Teilfläche WA1:** Zulässig sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit.
- **b) Teilfläche WA2:** Zulässig sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
- **c) Teilfläche WA3:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

**1.3 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO:**
Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten). Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind auch die Vergnügungsstätten nach § 6(3) BauNVO unzulässig.

Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. ä.) sind gemäß § 1(5) i. V. m. § 1(9) BauNVO ebenfalls unzulässig.

**Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevanten Kern-/Hauptsortimenten sind unzulässig (siehe F. Sortimentsliste der Stadt Halle (Westf.)), zentrenrelevante Rand-/Nebensortimente sind in der Summe nur bis zu maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

**Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB („Handwerkerprivileg"):** Verkaufsstellen von im Mischgebiet zulässigen Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben können im Rahmen des § 6 BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden,
- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit hier hergestellten Waren oder angebotenen Handwerksleistungen steht,
- wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**

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

**a) Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe:** Die maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt bei Gebäuden mit einem geneigtem Dach die Oberkante First (Satteldach und Walmdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei Staffelgeschossen mit Flachdach die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Staffelgeschosses.

**b) Maximal zulässige Traufhöhe:** Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Sonderfall der Traufhöhe bei Flachdachgebäuden: Die zulässige **Außenwandhöhe bei Flachdächern** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des obersten Vollgeschosses (Oberkante Attika), bei Staffelgeschossen mit Dachterrasse/Freisitz gilt die Oberkante Brüstungsmauerwerk über dem obersten Vollgeschoss.

**2.2 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück:** Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

**2.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:**
- Bei **Um- oder Anbauten** im einheitlich planbaren 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 energetischen Sanierungen im Bestand kann als weitere Ausnahme auch bei einer Neueindeckung und Neudämmung des Dachs eine Überschreitung der bisherigen Trauf- und Firsthöhe des Altbaus um bis zu 30 cm zugelassen werden.
- 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 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder (§9(1) Nr. 10 BauGB)**

**3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in den Teilflächen des WA und im MI:** Diese müssen allgemein auf den *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1,0 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

**4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**

**4.1 Passiver Schallschutz**

**Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:**

**a)** Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** sind zum **Schutz vor Verkehrslärm** bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 7, Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), FB 3 Planen, Bauen, Umwelt) wie folgt vorzunehmen:

| Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel | erf. R´w.res der Außenbauteile, jeweils für | |
|---|---|---|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. | Büroräume u.ä. |
| III / 61 – 65 dB(A) | 35 dB | 30 dB |
| IV / 66 – 70 dB(A) | 40 dB | 35 dB |
| V / 71 – 75 dB(A) | 45 dB | 40 dB |
| VI / 76 – 80 dB(A) | 50 dB | 45 dB |
| VII / > 80 dB(A) | *) | 50 dB |

*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**b)** Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

**c)** Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

*Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 68 „Postweg - Alleestraße" der Stadt Halle (Westf.), Akus GmbH, Bielefeld, 22.01.2018*

**5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für den Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

**5.1 Erhalt von standortgerechten Einzelbäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):** Der gemäß Plankarte festgesetzte standortgerechte Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Auf den Baugrundstücken ist die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der inner- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der in der Plankarte festgesetzte eingemessene Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m Schutzabstand (siehe DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar in der Verwaltung, FB 3 Planen, Bauen, Umwelt). Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Bei natürlichem Abgang ist dieser entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen mindestens 20 cm in 1 m Höhe).

### E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB – örtliche Bauvorschriften

**1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**

**1.1 Dachform und Dachneigung:** Die in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

**1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**

**a) Dachaufbauten und -einschnitte** (Gauben, Zwerchgiebel, Loggien etc.) sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

**b)** Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist 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 für geneigte Dächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Stadt).

Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

**1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern oder Hausgruppen**: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

**1.4 Abweichungen (§ 86(5) BauO NRW):** Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können **Abweichungen** (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.3 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

**2. Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1, 2 BauO NRW)**

Für die Werbeanlagen in den Teilflächen des **Mischgebiets** werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

**2.1 Anbringungsort an den Gebäuden:** Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Seitlich ist ein Abstand bis zur ersten Fassadenöffnung des Gebäudes einzuhalten.

**2.2 Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:** Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlagen beträgt 0,45 m.

**2.3 Ausleger (Kragtransparente und Kragschilder):** Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 1,0 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche muss eingehalten sein.

**2.4 Freistehende Werbeanlagen:** Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die maximale Höhe beträgt 2,0 m über der Straße (Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand).

**2.5 Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:** Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.

**2.6 Unzulässige Werbeanlagen:** Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.

*Hinweis auf § 13 Bauordnung NRW:*
*Hiernach sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig.*

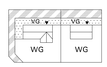
**3. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)**

**3.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen** sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen oder als Natursteine-/Trockenmauer zulässig. Innerhalb dieser sowie rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzäunen sowie Holz möglich. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
Die maximale Höhe der Einfriedungen der Vorgärten (einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten) beträgt 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante, je nach Straßenausbau Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straßenfläche. (Zur Definition für *Vorgärten* siehe Punkt E.4. Diese Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten*.)

*Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.*
*Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.*

**4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Halle (Westf.) 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.




**Definition *Vorgarten*:** Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten).

Hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* WG

### F. Sortimentsliste der Stadt Halle (Westf.)

Zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.), November 2007 (erstellt durch die BBE Handelsberatung Münster):

**Liste der zentrenrelevanten Sortimente in Halle (Westf.):**

| | |
|---|---|
| WZ-Nr. 52.32.0 | Medizinische und orthopädische Artikel |
| WZ-Nr. 52.41 | Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche |
| WZ-Nr. 52.42 | Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren |
| WZ-Nr. 52.43.1; 52.43.2 | Schuhe, Leder- und Täschnerwaren |
| aus WZ-Nr. 52.44.2 | Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten) |
| WZ-Nr. 52.44.3 | Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping) |
| WZ-Nr. 52.44.4 | Keramische Erzeugnisse und Glaswaren |
| WZ-Nr. 52.44.5 | Teppiche (ohne Teppichboden) |
| WZ-Nr. 52.44.6 | Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren |
| WZ-Nr. 52.44.7 | Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware) |
| aus WZ-Nr. 52.45.1 | Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte) |
| WZ-Nr. 52.45.2 | Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| WZ-Nr. 52.45.3 | Musikinstrumente und Musikalien |
| WZ-Nr. 52.47.1 | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf |
| WZ-Nr. 52.47.2 | Bücher und Fachzeitschriften |
| WZ-Nr. 52.47.3 | Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen |
| WZ-Nr. 52.48.2 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel |
| WZ-Nr. 52.48.5 | Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck |
| WZ-Nr. 52.48.6 | Spielwaren, Basteln |
| WZ-Nr. 52.49.1 | Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen) |
| WZ-Nr. 52.49.2 | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere |
| WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4 | Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse |
| WZ-Nr. 52.49.5 | Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software |
| WZ-Nr. 52.49.6 | Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone |
| aus WZ-Nr. 52.49.8 | Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf |
| WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2 | Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate |

**Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003**

### G. Sonstige Hinweise

**1. Altlasten und Kampfmittel:**

Der Kreis Gütersloh, Abt. Umwelt - Abfall- und Bodenschutz - hat mit Schreiben vom 16.11. 2016 mitgeteilt, dass aufgrund der gewerblichen Vornutzung (Gärtnereibetrieb) die Nutzungsverträglichkeit mit der Folgenutzung Wohnen nachzuweisen ist. Dies kann gemäß Einschätzung der Fachbehörde in diesem Fall jedoch angemessen im Rahmen des Abbruchverfahrens erfolgen (Hinweis: Bei aufgegebenen Gärtnereien können ggf. punktuell Belastungen durch Heizungsanlagen oder alte Heizölbehälter etc. sowie durch früheren Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln etc. vorliegen).
Im Plangebiet sind nach bisherigem Kenntnisstand 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.

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.

**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, Löschwasserrmenge:**

Unter Zugrundelegung der einschlägigen technischen Regeln des DVGW ist für das Baugebiet eine entsprechende Mindest-Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Das Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung" ist zu beachten.

**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 BNatSchG i. V. m. LNatSchG NRW ist es zum **Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten** 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 Fachleute/Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z. B. alte Nebengebäude oder Gebäude mit Spalten als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können. Zum Schutz von Fledermäusen und von Vogelbruten sind die Zeiträume der Arbeiten festzulegen.
**Beleuchtung privater und öffentlicher Sammelstellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen:** Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde über die möglichen Maßnahmen wird 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 (Farbtemperaturen 2700 - 3300 Kelvin). 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.

| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB | Frühze