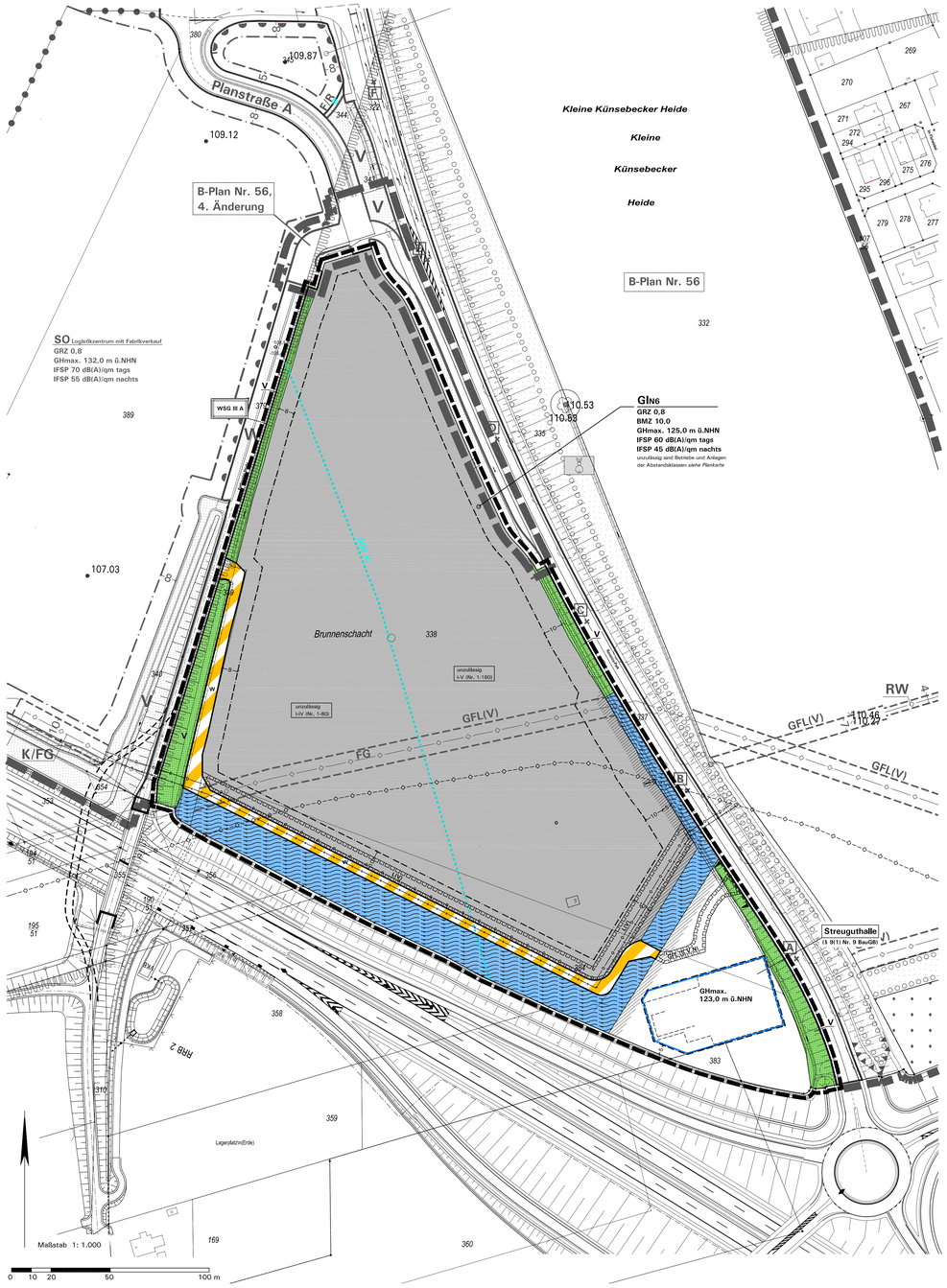
STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 56, 5. Änderung

"Erweiterung Ravenna Park"



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 *02.11.2016* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *13.10.2016* ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *13.10.2016* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: *Aushang* Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *14.10.2016* 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 *26.01.2017* durch *den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.)* Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *27.01.2018* hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *05.02.2018* bis *16.03.2018* öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am *30.05.2018* mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die 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.
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	Münster, den .... Vermessungsbüro Dr. Drees & Hoersch

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 (PlanzV) 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);
Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 08.12.2017 (BGBl. I S. 3882).

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

GIN6 — IFSP ... dB(A) tags/nachts; unzulässig i.V.m. §N 1-160; 300 m; unzulässig i.V.m. §N 1-80

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

Industriegebiet (§ 9 BauNVO), gegliedert im Plangebiet Nr. 56 nach Nutzungsmaßen und zulässigen Emissionen, hier Teilfläche GIN6, siehe textliche Festsetzungen D.1.2

Gliederung der GE-/GI-Gebiete im Plangebiet Nr. 56 gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung (siehe textliche Festsetzungen D.1.3)

a) durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP und
b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste
Abgrenzung der unterschiedlichen Abstandsklassen mit Ausschluss der jeweiligen Klassen gemäß Abstandsliste NRW (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659) hier z.B. der Klassen I-IV(fd. Nr. 1 bis 80 einschl.)

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

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

BMZ 10,0 — Baumassenzahl BMZ, Höchstmaß (§ 21 BauNVO), hier 10,0

GHmax 125,0 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN gemäß Eintrag in der Plankarte für die Teilfläche GIN6, siehe auch textliche Festsetzungen D.2.1

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

= *durch Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

- entfällt -

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Wirtschaftsweg, öffentlich

W

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, siehe textliche Festsetzungen D.4.1
- Einfahrtbereich für das Streugutlager mit zulässiger Überfahrt des Verkehrsgrünstreifens entlang der Entlastungsstraße

6. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 12, 13, 14, 16 BauGB)

Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)
- Fernga sleitung (geplante Verlegung der ehem. Nato-Kraftstoffleitung, GASCADE Gastransport GmbH) mit 10 m breitem Schutzstreifen (5 m beidseits der Leitungsachse)
Hinweis: Jede Bebauung im Abstand bis 20 m ab Leitungsachse ist abzustimmen.
- Wasser- und Stromleitungstrasse (geplant, T.W.O. Halle (Westf.))

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB):
- entfällt -

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16 BauGB):
-- Grabenzug (geplant, naturnaher Gewässerausbau mit Retentionsraum)

Gewässerrandstreifen gemäß § 31 LWG, hier Verbot von baulichen und sonstigen Anlagen in dem gekennzeichneten 5 m-Streifen (§ 23(5) BauNVO i. V. m. § 31 LWG) und Sicherung der Zugänglichkeit für die ordnungsgemäße Durchführung der Gewässerunterhaltung, siehe auch textliche Festsetzungen D.3.2

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

L(V)

Leitungs- und Unterhaltungsrecht auf den Baugrundstücken im GIN6 zu Gunsten der Versorgungsträger im Bereich der Gas-, Strom- und Wasserleitungen (vgl. B.6)

GFL(S,V,N)

Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9(1) Nr. 9 BauGB), hier: Überlagerung mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) bzw. des Unterhaltspflichtigen für die Regenrückhaltemaßnahmen und für Notfallfahrzeuge (Feuerwehrzufahrt etc.), die genaue Lage ist in Abstimmung mit der Erschließung der Streuguthalle festzulegen

8. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:
- Verkehrsgrün einschließlich Unterhaltungswegen, Überfahrt nur im durch Planzeichen unter B. 5 zugelassenen Bereich

V

9. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)

- entfällt –

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

- entfällt -

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

- entfällt -

12. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9(1) Nr. 9 BauGB), hier: Streuguthalle der Straßenbauverwaltung

Streugutlager

Maßangaben in Meter, hier z.B.
- 10 m Abstand zwischen Baugrenze und Grünfläche

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

<10>

13. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

WSG III A

Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Steinhagen/Patthorst, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (s. Abl. Reg. Dt. S. 35-39) ist zu beachten.
Hinweis: In Zone IIIA besteht eine Genehmigungspflicht für Baumaßnahmen, Ableiten von Grund- oder Oberflächenwasser etc. Im Zuge der Baumaßnahmen sind ggf. erhebliche und dauerhafte Grundwasserabsenkungen zu vermeiden, Grundstücke sind nach Möglichkeit oberhalb des Grundwassers ohne Dränagen zu entwickeln. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und mit der Stadt Halle (Westf.) ist erforderlich.

Trasse der A 33: Nachrichtliche Übernahme und Darstellung der Trasse der A 33 gemäß Planfeststellungsbeschlüssen für die Abschnitte 6 und 7.1 mit Anschluss Schnatweg sowie geplante Modifizierung der Auffahrt Schnatweg gemäß aktueller Überplanung durch Straßen.NRW. Der endgültige Anschluss der Entlastungsstraße erfolgt beim Bau der Anschlussstelle Schnatweg durch Straßen.NRW.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Leitungstrasse: vorhandene Ferngasleitung (GASCADE Gastransport GmbH, ehem. Nato-Kraftstoffleitung), Verlegung geplant (vgl. B.6):
- Ferngasleitung mit Schutzstreifen gemäß früherer Trassenkartierung, nicht eingemessen
- Ferngasleitung mit zwischenzeitlich eingemessenem Trassenverlauf

Flur 2 — Flurgrenze

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

109.12 — Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)

Gliederung der angrenzenden Planstraßen gemäß Entwurfsplanung des Ing.büros Röver

B-Plan Nr. 56

Allgemeine Hinweis:
- *Außerhalb des Geltungsbereichs dieser 5. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 56 einschließlich 1. bis 4. Änderung zur Information über die planungsrechtliche Gesamtsituation grau hinterlegt.*
- *Zu den konkreten Inhalten und Festsetzungen wird auf die Bebauungspläne Nr. 56 und Nr. 56, 1. bis 4. Änderung verwiesen.*

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) i.V.m -

1.1 *- entfällt -*

1.2 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO, hier Teilfläche GIN6
- mit Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen bzw. nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung D.1.3 sowie
- mit Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO wie folgt:

Nutzungseinschränkungen im GI gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO, im GIN6 sind unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:
- **a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sind unzulässig.
- **b) Selbstständige Schrottplätze** sind unzulässig.
- **c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.
- **d) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind unzulässig.
- **e) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.
- **f) 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 E.1).
- **g) Einzelhandelsbetriebe** für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 9 BauNVO:
  - g.1) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen allgemein zulässig.
  - g.2) Tankstellen mit Verkaufsstellen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche für Kfz- und Reisezubehör sind allgemein zulässig.
  - g.3) 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 § 9(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.
- **h) 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.

1.3 Gliederung des Gewerbegebiets GE, des Industriegebiets GI und des Sondergebiets SO im Bebauungsplan Nr. 56 nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO) und entsprechende Festsetzungen für die Teilfläche GIns gemäß der vorliegenden 5. Änderung, hier Gliederung
- **a)** durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP,
- **b)** ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659).

Zu a) Gliederung durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP:
In Teilfläche GIns sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die in Tabelle und Plankarte für die Teilfläche GIns festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP, definiert als L_W'' in dB(A) je m² Betriebsgrundstück, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	IFSP in dB(A) tags	IFSP in dB(A) nachts
GIns	60	45

Hinweis: Festsetzungen für die Teilflächen GE, GI, SO im B-Plan Nr. 56 einschl. der Änderungen 1 bis 4 siehe dort

Vereinfachung für gering lärmemittierende Betriebe (*Kappungsgrenze*):
Ein Betrieb ist bereits zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Betriebsgeräusche einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA Lärm 1998, GemMBl. S. 503) an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebs nicht überschreitet.

Ermittlungsgrundlagen und Hinweis:
- **Grundlage der Festsetzungen und der Ableitung und Definition der IFSP:**
  Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 56 "Gewerbegebiet an der A 33" der Stadt Halle (Westf.); Teil Gewerbe, AKUS GmbH, 22.11.2011, mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, hier insbesondere TA Lärm 1998 vom 26.08.1998 (GemMBl. S. 503) und DIN ISO 9613 Teil 2 "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien" Allgemeines Berechnungsverfahren (Deutsches Institut für Normung e.V., Ausgabe Oktober 1999, Berug: Beuth Verlag, 10772 Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abt. 4.1, Bauverwaltung).
- **Ermittlungsgrundlagen für die sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an den Nachbarwohnhäusern gemäß Schallgutachten (siehe dort, Kapitel 7):**
  - Höhe h der Flächenschallquellen über Grund: h= 2 m.
  - Innerhalb des Plangebiets: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen).
  - Außerhalb des Plangebiets: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes.
  - Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" zur Ermittlung der Immissionskontingente, Ausgabe Oktober 1999.
- *Hinweis:* Zur **Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit** von Vorhaben ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionspegel an den im Verfahren betrachteten relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Zu b) Zulässigkeit von Schallemissionen gemäß (a), ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW mit *Abstandsliste* (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659):
Unzulässig sind jeweils gemäß **Eintrag in der Plankarte** Anlagen der dort eingetragenen Abstandsklassen und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen (außer Schall, siehe Festsetzung der IFSP) durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

Hinweis: Der Abstandserlass NRW ist im Internet auf der Homepage u.a. des Ministeriums des Inneren NRW und bei der Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abt. 4.1, Bauverwaltung einsehbar.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NHN ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann die in der Plankarte jeweils für Teilflächen festgesetzte Höhe in Meter über NHN durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z.B. Schornsteine, Kranbahnen, Hochregallager o.ä.) wie folgt überschritten werden:
- Im GIns um bis zu 10 m; für betriebsbedingt notwendige Schornsteine kann als weitere Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten NHN-Höhen um bis zu 15 m zugelassen werden.

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

3.1 *- entfällt -*

3.2 Gewässerrandstreifen gemäß § 31 LWG mit Verbot von baulichen und sonstigen Anlagen in dem gekennzeichneten 5 m-Streifen (§ 23(5) BauNVO i. V. m. § 31 LWG). Die Zugänglichkeit ist für die ordnungsgemäße Durchführung der Gewässerunterhaltung ergänzend durch ein Geh-/Unterhaltungsrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen sicherzustellen.
Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Der nicht überbaubare 5 m-Streifen im GIns kann verringert werden, wenn durch die Gewässerlage die Böschungsoberkante von der GIns-Grundstücksgrenze entsprechend abgerückt ist und weiterhin ein Abstand von 5 m ab Böschungsoberkante gem. § 31 LWG i. V. m. § 38 WHG eingehalten wird.

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

4.1 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
Ein- und Ausfahrten mit Überfahrt der festgesetzten Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind unzulässig. Ausgenommen ist der durch Planzeichen festgesetzte Einfahrtbereich für das Streugutlager mit zulässiger Überfahrt des Verkehrsgrünstreifens.

4.2 *- entfällt -*

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

- entfällt -

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

- entfällt -

7. 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)

7.1 Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen sowie Straßenraumbeleuchtungen sind nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtung zu unterbinden.

Hinweise:
- Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen und gelbe LED-Leuchten, ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarbe über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich.
- Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.
- Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

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

8.1 *- entfällt -*

8.2 Entlang der Entlastungsstraße ist auf den Baugrundstücken als sichtabschirmende Pflanzung eine geschlossene - bis auf Zu-/Abfahrten - Schnitthecke mit standortheimischen Gehölzen wie Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn oder einer nicht geschnittene Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Mindesthöhe beträgt 1,2 m, gemessen ab Oberkante Betriebsgelände (*Hinweis:* siehe auch Gestaltungsfestsetzung E.2.2).

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO im GIN6

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 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 Tierlebensräume, wie z.B. eine Übersichtreitung 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 D.1) sind nur bis zu der festgesetzten zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß Festsetzung D.2.1 zulässig.

Hinweise zur Einschränkung von Werbeanlagen entlang der A 33 gemäß FStrG:
Werbeanlagen sind gemäß § 9(6) FStrG entlang der A 33 einschl. Auffahrt 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.

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

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze:
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.
Hinweis: Die Stadt Halle (Westf.) bemüht sich im Zuge des Grundstücksverkehrs, dass möglichst flächensparend Parkdecks und Parkhäuser für den ruhenden Verkehr errichtet werden.

2.2 Verpflichtung zur Herstellung, Verbot der Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO in den GEN, GE und GI:

a) Einfriedungen sind entlang der Planstraße (Aufmündung „Bypass") und des Wirtschaftswegs sowie entlang der Entlastungsstraße nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,0 m über neuem Geländeverlauf zulässig. Entlang des Wirtschaftsweg sind diese „festen" Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) mindestens 2,0 m von der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche abzurücken (Abstand und Vorpflanzungen auf dem Baugrundstück sind nicht erforderlich bei einem Anschluss an öffentliche Grünflächen einschließlich Verkehrsgrün).
Abweichungen können - möglichst unter Beachtung der gestalterischen Zielsetzungen - insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

b) *- entfällt -*

c) *- entfällt -*

2.3 Die **nicht überbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen** sind unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu bepflanzen und zu begrünen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden („Natur auf Zeit").

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 in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Betriebswohnungen und Büronutzungen:
Betriebswohnungen können gemäß § 9(3) BauNVO ggf. nur als Ausnahme zugelassen werden. Im Interesse der gewerblich-industriellen Nutzungen sind im gesamten Plangebiet strenge Anforderungen an Standort und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben, Einbindung der Wohnungen in die Gewerbebauten, Schallschutz etc. zu stellen. Angrenzende Baulücken und Betriebe dürfen nicht in ihren Nutzungen beeinträchtigt werden. Hier besteht eine Pflicht zum Selbstschutz bei Betriebswohnungen. Eine frühzeitige Abstimmung mit Kommune und Baugenehmigungsbehörde wird ausdrücklich empfohlen.
Betriebswohnungen sind ebenfalls mit Rücksicht auf umgebende Baulücken und Betriebe anzuordnen und mit ausreichendem Schallschutz etc. zu errichten.
Die Baulücken im Süden entlang der planfestgestellten 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.

2. Baugenehmigungsverfahren und Baugestaltung, Bauhöhen:
Die Stadt Halle (Westf.) empfiehlt eine frühzeitige Abstimmung der Bauvorhaben und bietet eine städtebauliche Beratung