

# 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);

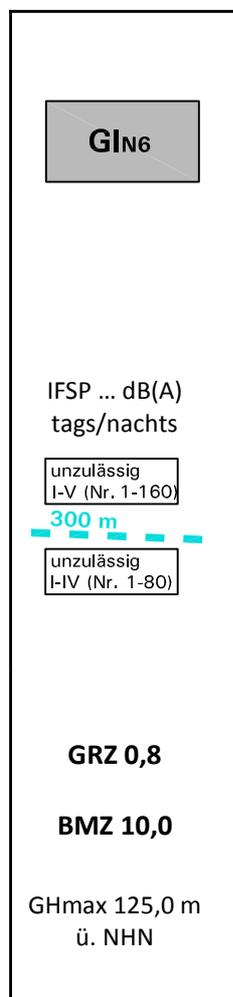
**Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);

**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)



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

Industriegebiet (§ 9 BauNVO), gliedert 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)

- durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP und
  - 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 (Iff. Nr. 1 bis 80 einschl.)

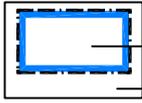
### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

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

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

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)



Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

### 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



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



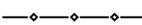
### 6. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nrn. 12, 13, 14, 16 BauGB)

Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)

- Ferngasleitung (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)

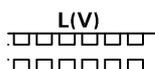


Gewässerrandstreifen gemäß § 31 LWG, hier Verbot von baulichen und sonstigen Anlagen in dem gekennzeichneten 5 m-Streifen (§ 23(5) BauNVO i. V. m. § 31 LWG) und Sicherung der Zugänglichkeit für die ordnungsgemäße Durchführung der Gewässerunterhaltung, siehe auch textliche Festsetzungen D.3.2

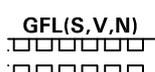


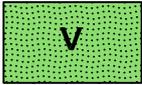
### 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

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



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 Regenrückhaltmaßnahmen und für Notfallfahrzeuge (Feuerwehrezufahrt 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

### 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

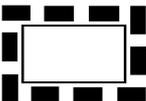
Streuguthalle

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

Maßangaben in Meter, hier z.B.

→10\*

- 10 m Abstand zwischen Baugrenze und Grünfläche



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

### 13. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB



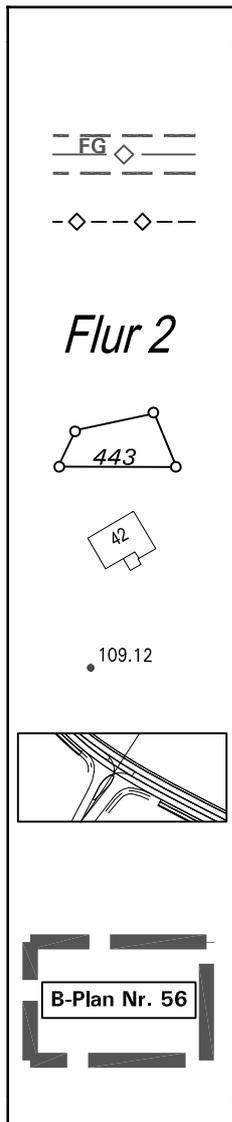
**Wasserschutzgebiet:** Das Plangebiet liegt in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Steinhagen/Patthorst, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (s. Abl. Reg. Dt. S. 35-39) ist zu beachten.

*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

Flurgrenze

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

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

Gliederung der angrenzenden Planstraßen gemäß Entwurfsplanung des Ing.büros Röver

*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 GI<sub>N6</sub>

- 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 GI<sub>N6</sub> sind unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sind unzulässig.
- Selbstständige Schrottplätze** sind unzulässig.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.
- Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind unzulässig.
- Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.
- 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).
- 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 m<sup>2</sup> 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.
- 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 GI<sub>N6</sub> gemäß der vorliegenden 5. Änderung, hier Gliederung

- a) durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel 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 Schalleistungspegel IFSP:**

In Teilfläche GI<sub>N6</sub> sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die in Tabelle und Plankarte für die Teilfläche GI<sub>N6</sub> festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP, definiert als L<sub>w</sub>“ in dB(A) je m<sup>2</sup> 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
GI <sub>N6</sub>	60	45
<i>Hinweis: Festsetzungen für die Teilflächen GE, GI, SO im B-Plan Nr. 56 einschl. der Änderungen 1 bis 4 siehe dort</i>		

### **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, Bezug: 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:  $h = 2 \text{ m}$ .
  - 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 Gln6 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 GIN6 kann verringert werden, wenn durch die Gewässerlage die Böschungsoberkante von der GIN6-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 Straßenraumbeleuchtungen 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 eine 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 Gln6**

**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 Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden. Abweichungen von den angegebenen Maßen und Größen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der A 33 nicht zu befürchten ist.

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

**d) Freistehende Werbeanlagen und Pylone** (vgl. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter 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 Gln6**

### **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 m<sup>2</sup> 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 Wirtschaftswegs 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 Bauflächen und Betriebe dürfen nicht in ihren Nutzungen eingeschränkt werden. Hier besteht eine Pflicht zum Selbstschutz bei Betriebswohnungen. Eine frühzeitige Abstimmung mit Kommune und Baugenehmigungsbehörde wird ausdrücklich empfohlen.

Büronutzungen sind ebenfalls mit Rücksicht auf umgebende Bauflächen und Betriebe anzuordnen und mit ausreichendem Schallschutz etc. zu errichten.

Die Bauflächen 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 an.

Für Einzäunungen und Pflanzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze zur A 33 einschl. Auffahrt ist im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung von Straßen.NRW einzuholen. Da Beleuchtungsanlagen im Bebauungsplan nicht zusätzlich eingeschränkt werden, ist im Einzelfall für diese bis zu einer Entfernung von 100 m zur A 33 ebenso die Zustimmung einzuholen. Auf die Regelungen für Werbeanlagen unter C.1 wird ergänzend verwiesen.

### **3. Altlasten und Kampfmittel:**

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

Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, vom 03.03.2011 zum Bauleitplanverfahren Nr. 56 lagen Erkenntnisse über Bombenabwürfe oder Munitionsfunde nach den damals bekannten Unterlagen nicht vor. Weitergehende Maßnahmen wurde vorerst nicht erforderlich. Vorkommen im Plangebiet können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Polizei, das Ordnungsamt der Stadt und der Staatliche Kampfmittelräumdienst sind umgehend zu benachrichtigen.

### **4. Bodendenkmale:**

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

## **5. Niederschlagswasser:**

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist. Die Reinigung ggf. verschmutzten Regenwassers erfolgt dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken mit Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem. Eine frühzeitige Abstimmung der Entwässerungsplanung auf Privatgrundstücken mit der Stadt ist erforderlich.

## **6. Brandschutz, Löschwassermenge:**

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Wenn sich im Zuge einer Objektplanung ergeben sollte, dass nach der Industriebaurichtlinie (IndBauR) ggf. ein höherer Löschwasserbedarf entstehen kann, ist dieser durch einzelfallbezogene Maßnahmen zu sichern. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung" zu entnehmen. Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den jeweils zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

## **7. Artenschutz:**

Gemäß § 39(5) BNatSchG 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 durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Nistplätze/Quartiere betroffen sein können.

Im Plangebiet sollten amphibiengerechte Gullyabdeckungen mit kleinen Lochabständen oder entsprechenden Ausstiegshilfen vorgesehen werden.

## **8. Ökologische Belange:**

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe werden nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung etc.) Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

Grünflächen und betriebliche Reserveflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind standortheimische Gehölze zu verwenden.

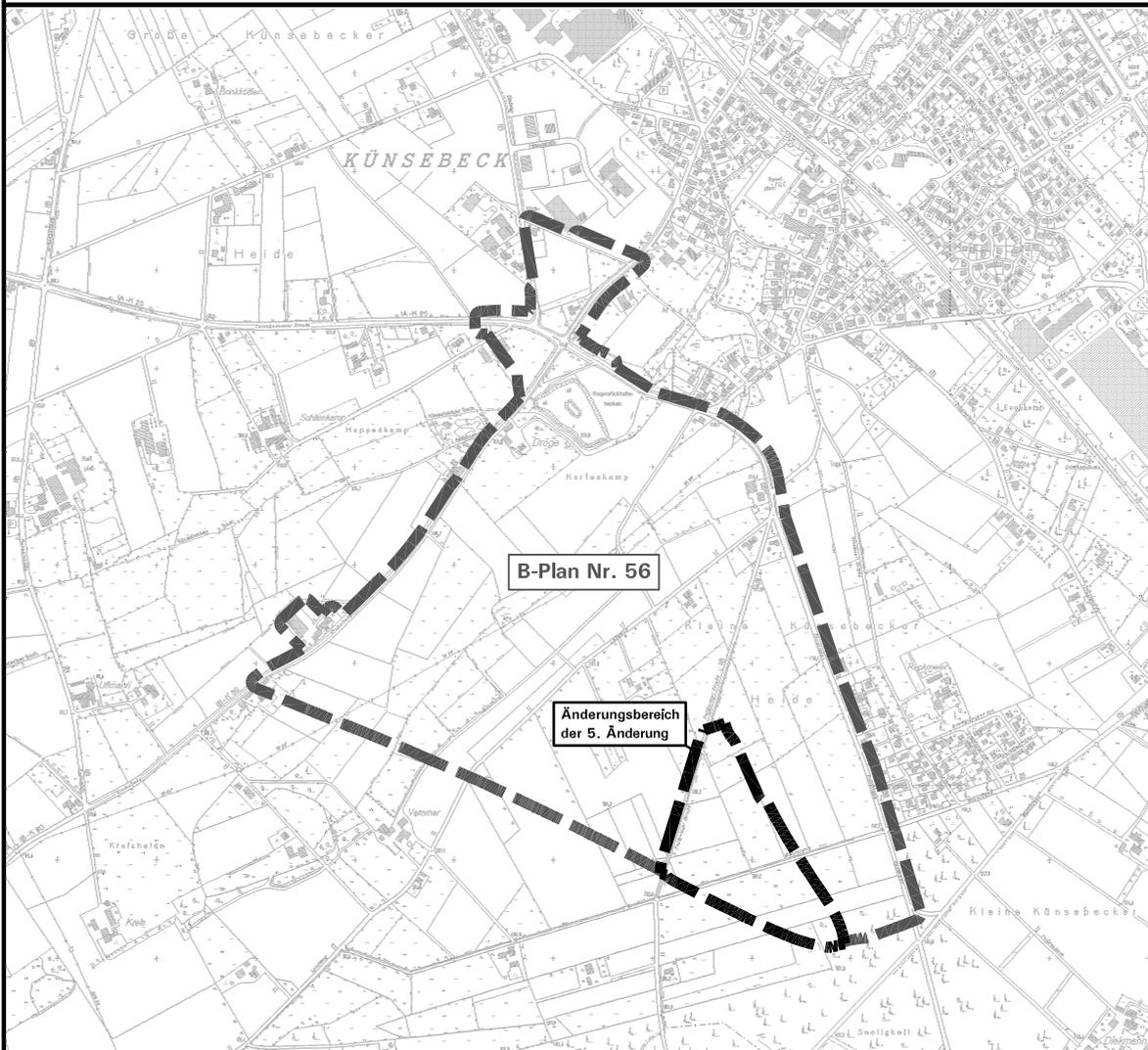
Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen!

Der Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung überplant in dem Geltungsbereich gemäß Plankarte mit seinen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“. Mit Inkrafttreten werden im Geltungsbereich dieser Änderung die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 für den Änderungsbereich insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Das frühere Recht tritt nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“ bei einer eventuellen Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 56, 5. Änderung.

# STADT HALLE (WESTF.):

## Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“,

### hier: 5. Änderung „Erweiterung Ravenna Park“



Übersichtskarte: M 1:15.000

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000

Planformat: 123 cm x 88 cm



#### Planbearbeitung:

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbB  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

**Mai 2018**

Gezeichnet: Pr  
Bearbeitet: Ti