STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "Brackweder Straße"

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Erneute 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 *26.02.2014* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *15.03.2014* ortsüblich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den .... im Auftrage des Rates der Stadt .... Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *15.03.2014* 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 *13.03.2014* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom *10.09.2014* durch *den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.)* Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *20.02.2016* hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *01.03.2016* bis *08.04.2016* öffentlich ausgelegen. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung *21.09.2017* 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* erneut öffentlich ausgelegen. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	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. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	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. 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 Gunnar Möller/ B. Johann auf der Heide

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)

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

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), in vier Teilflächen WA1 bis WA4 nach Nutzungsart, Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.1

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.1.3

GEN — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), in zwei Teilflächen GE_N1 und GE_N2 gegliedert, mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen D.1.2

ⓐ/ⓑ/ⓒ — Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO), hier für bestehende Wohnnutzungen a, b und c in Teilfläche GE_N1, siehe textliche Festsetzung D.1.3

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

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

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

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Metern, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- FHmax. 9,6 m — Maximal zulässige Firsthöhe/Gesamthöhe in Meter über Bezugshöhe, z.B. 9,6 m
- THmax. 4.5 m — Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Bezugshöhe, z.B. 4,5 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- o — Offene Bauweise

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

Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB):
- Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach
- Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper innerhalb einer überbaubaren Fläche

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

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenverkehrsfläche, privat

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche für Elektrizität:
- Vorhandene Trafostation

PW — Pumpwerk

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- E — Grünzug zur Eingrünung und Gliederung des Plangebietes
- Spielplatz

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- P — Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft und Gliederung des Plangebietes

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

Fläche für die Landwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zur Anpflanzung und Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1:
- Baumstandorte/Einzelbäume
- Sträucher/Baumstandorte/Baumgruppe mit flächenhafter Anpflanzungsvorschrift

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB - gilt auch für die in das Grundstück hineinragende Kronentraufe der standortheimischen Bäume auf einem angrenzenden Flurstück), siehe textliche Festsetzung D.4.2:
- Baumstandorte/Einzelbäume
- Baumstandorte/Baumgruppe mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift

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

LP IV / LP V / LP VI — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.5

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St — Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.1

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.) und Notfahrzeuge
- GFL(A,V) — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.) und für Notfahrzeuge als Teilfläche des Gewerbegebietes GE_N2

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben in einem Baugebiet

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

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)

DN ...°- ...° — Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.1

12. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt insgesamt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Steinhagen-Patthorst, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (s. Abl. Reg. Dt. 1980, S. 35-39) ist zu beachten.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

21 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorschlag neue Flurstücksgrenzen (unverbindlich)

Kabeltrasse von NKBA-Kabel (nicht mehr in Betrieb)
Bei Bauarbeiten im Bereich der Kabeltrasse sind die Technischen Werke Osning GmbH zu verständigen.

20 — Vorhandene Asphaltkante Straßenfahrbahn Bundesstraße B 68 (Bezugspunkt für Anbauverbotszone 20,0 m, Einmessung vom 07.08.2014)

Vorbelastung durch Gewerbenutzungen: Im gekennzeichneten Bereich des WA4 können ggf. Vorbelastungen durch die vorhandenen benachbarten Gewerbenutzungen bestehen.

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, in vier Teilflächen gemäß § 1 BauNVO gegliedert:

1.1.1 WA1, WA2 und WA4: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.1.2 WA3: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilfläche WA1 und WA4 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder Reihenhaus. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, in zwei Teilflächen gemäß § 1 BauNVO gegliedert mit Nutzungsbeschränkungen:

1.2.1 GE_N1 und GE_N2, hier Festlegung des zulässigen Störgrads:
In den Teilflächen GE_N1 und GE_N2 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6(1) BauNVO nicht wesentlich stören (= Störgrad analog zu Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO).

1.2.2 Gliederung der Teilflächen GE_N1 und GE_N2 nach Ausschluss oder Einschränkung von Nutzungen:

a) GE_N1: In der Teilfläche GE_N1 sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

a.1) Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Westf.):
1. Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
2. kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
3. Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
4. Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)

a.2) Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgenden zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Westf.):
1. Medizinische und orthopädische Artikel
2. Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
3. Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
4. Schuhe, Leder- und Täuschnerwaren,
5. Wohnraumleuchten
6. Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
7. Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
8. Teppiche (ohne Teppichböden)
9. Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
10. Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
11. Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
12. Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
13. Musikinstrumente und Musikalien
14. Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Bürobedarf)
15. Bücher und Fachzeitschriften
16. Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
17. Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
18. Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
19. Spielwaren, Basteln
20. Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
21. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
22. Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
23. Computer, Computerteil, periphere Einheiten und Software
24. Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
25. Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
26. Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

a.3) Tankstellen

b) GE_N2: In der Teilfläche GE_N2 sind gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

b.1) Nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe entsprechend der Listen gemäß den Ziffern a.1 und a.2.

c) GE_N1 und GE_N2: In den Teilflächen GE_N1 und GE_N2 sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO folgende Betriebe und Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

1.3 Erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO in Teilfläche GE_N1:
Für die auf den Grundstücken in der Gemarkung Künsebeck, Flur 2, vorhandenen Wohngebäude
a) Flurstück 471 (teilweise, Brackweder Straße 57),
b) Flurstück 1096 (Brackweder Straße 53) und
c) Flurstück 1619 (Ascheloher Weg 3a) gilt:
Bauliche Änderungen und die Erneuerung der baulichen Anlagen als Wohnhaus sind allgemein zulässig. Erweiterungen der Wohnnutzungen und Umbaumaßnahmen, die zu zusätzlichen Wohneinheiten führen, sind jedoch unzulässig.
Zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind alle Maßnahmen und Nutzungsänderungen, die gemäß der o.g. Festsetzung D.1.2 im GE_N1 im Rahmen des § 8 BauNVO zulässig oder als Ausnahme zugelassen werden können.

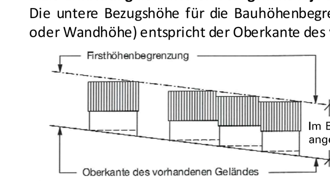
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

2.1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), hier First- oder Gebäudehöhe: Die maximal zulässigen First- oder Gebäudehöhen (= oberster Abschluss) über der Bezugshöhe A ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. 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).

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen, hier Trauf- oder Wandhöhe: Die maximal zulässige Trauf- oder Wandhöhe über der Bezugshöhe A ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.1.3 Ermittlung der unteren Bezugshöhe A je Baugrundstück:
Die untere Bezugshöhe für die Bauhöhenbegrenzung (First- oder Gebäudehöhe und die Trauf- oder Wandhöhe) entspricht der Oberkante des vorhandenen Geländes. Siehe folgende Skizze:



2.1.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:
Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans, Stand 18.11.2011) 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).

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

3.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in den Teilflächen des WA1 – WA4:
Garagen und Carports müssen allgemein auf den *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 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.

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

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Pflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB
Auf den festgesetzten Flächen im Bereich des südöstlich festgesetzten Gewerbegebiets GE_N1 wird entlang des Ascheloher Wegs und der nördlich verlaufenden privaten Straßenverkehrsfläche eine Baumreihe festgesetzt. Die Baumreihe ist mit standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Ahorn, Eiche, Linde o.ä.) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm bei einem Pflanzabstand von maximal 10,0 m zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, zu ersetzen.

Auf den festgesetzten Flächen nördlich der ehemaligen Hofstelle Amshausener Weg 23 wird entlang der Plangebietsgrenze eine Eingrünung zur freien Landschaft festgesetzt. Die Eingrünung ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als geschlossene, mindestens 2-reihige, nicht geschnittene Wildstrauchhecke mit einem mittleren Pflanzabstand jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB
Der standortgerechte, heimische 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 4 Bauen, Planen, 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 der ehemaligen Hofstelle Amshausener Weg 23 entlang des Amshausener Wegs ist die bestehende Buchenhecke im festgesetzten Bereich fachgerecht und dauerhaft in einer maximalen Höhe von 1,50 m zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Wird im Zuge von Veränderungen an der Grundstückszufahrt in die bestehende Hecke eingegriffen, muss dieser Verlust vollumfänglich entlang des Amshausener Wegs kompensiert werden.

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

5.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen

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 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abteilung 4.1, Bauverwaltung) 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

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. 63 „Brackweder Straße" der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 07.08.2014.

6. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG): Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Metalldächer sind gemäß Text E.1.1.2 zum Schutz der Wasserqualität ausgeschlossen.

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

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

1.1 In allen Baugebieten WA1-4 und $GE_N1/_N2$ gelten folgende Regelungen:

1.1.1 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.

1.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind allgemein 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 ein Drittel 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 drei Pfannenreihen 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).

Metalldächer (= Dachhaut aus Metallkonstruktion) sind unzulässig (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW, § 51a LWG NRW)

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche anzuordnen.

1.2 In eingeschränkten Gewerbegebieten GE_N1 und GE_N2 gelten weiterhin folgende Regelungen:

1.2.1 Gestaltungsvorschriften zur Fassadengliederung
Die Gebäudefassaden, insbesondere die Hallenbauten, sind mindestens alle 25 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versprünge oder Versätze von mind. 0,5 m Tiefe, durch Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel oder durch Rankhilfen und wirksame Fassadenbegrünung (jeweils mindestens fünf Pflanzen).

1.2.2 Werbeanlagen an den Gebäuden:
a) Werbeanlagen sind nur bis zur **Gebäudeoberkante** zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder Werbetafeln, sind bis 1,5 m über Attikaoberkante zulässig.
b) Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen **Abstand** von mindestens 1 m einhalten.
c) Die **Länge** der einzelnen Werbeanlagen (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 10 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

1.2.3 Freistehende Werbeanlagen:
a) Freistehende Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 8 m nicht überschreiten. Sie sind in einer maximalen Breite bzw. Tiefe von 3 m zulässig.
b) Je Baugrundstück sind jeweils 1 freistehende Werbeanlage und 3 Fahnen zulässig.

1.2.4 Beleuchtung von Werbeanlagen
Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

1.2.5 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 von der eingemessenen Asphaltkante des Straßenfahrbahnrands 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. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 In allen Baugebieten WA1-4 und $GE_N1/_N2$ gelten folgende Regelungen:

2.1.1 Stellplatzanlagen:
a) Pkw-Sammelanlagen für Pkw ab 5 Stellplätze sind zu begrünen: Für jeweils 5 Stellplätze ist zwischen oder neben diesen mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm) in einer ausreichend bemessenen Baumscheibe oder im Pflanzbeet fachgerecht anzupflanzen.
b) Feuerwehrumfahrten, die keine weiteren Betriebszwecke erfüllen, sind mit Rasengitter oder Schotterrasen u.ä. zu gestalten.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1-4 sind Vorgartenflächen und Einfriedungen wie folgt zu gestalten:

2.2.1 Gestaltung von Vorgartenflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind in 5,0 m Tiefe als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenflächen). Bei geringerem Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche als 5,0 m sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu den Gebäudefronten als Vorgärten zu gestalten. Grundstückszufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind bis zu 40 % der Vorgartenfläche zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind entlang der Baulinie (Straßenfassade) des Hauptgebäudes (Amshausener Weg Nr. 23) auch Treppenanlagen und Pkw-Parkstände zulässig.

2.2.2 Gestaltung der Einfriedung im Vorgartenbereich
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind folgende Einfriedungen zulässig, sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen:

a) Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m

b) Ausnahmsweise sind Einfriedungen aller Art bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn sie zur Straße hin dicht begrünt werden (z.B. Mauer oder Holzflechtzaun mit Efeu, Maschendrahtzaun in Hainbuchenhecke). Die Einfriedung ist in diesem Fall mindestens 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

2.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_N1 und GE_N2 sind Einfriedungen wie folgt zu gestalten
Einfriedungen sind als Hecken sowie bis zu 2 m Höhe als Mauern und Zäune zulässig. Diese müssen aber mindestens 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde 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.

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

Das Plangebiet liegt insgesamt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Steinhagen-Patthorst. Die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (s. Abl. Reg. Dt. 1980, S. 35-39) sind zu beachten.

G. Sonstige Hinweise

1. Altlasten
Im Plangebiet sind bisher 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 Halle (Westf.) 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.

2. Kampfmittel
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.

3. Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt Halle (Westf.) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. 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.

5. Wasserversorgung
Sollten trotz der öffentlichen Versorgung künftig Anlagen im Plangebiet über private Brunnen mit Trinkwasser versorgt werden, sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang) und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit anzuzeigen.

Sollen auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung private Brauchwasseranlagen (Regenwassernutzungsanlagen) errichtet werden, 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!

6. Brandschutz, Löschwassermenge
Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

7. Ökologische Belange
Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe werden nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.).

Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!

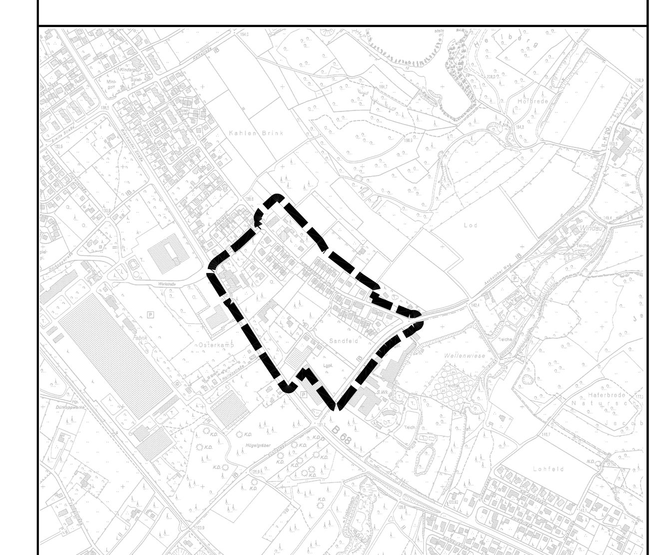
Der Bebauungsplan Nr. 63 „Brackweder Straße" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3. (Ursprungsplan, ehemals Gemeinde Künsebeck) und die damit verknüpften Änderungen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3** (Ursprungsplan) und die damit verknüpften Änderungen im Plangebiet **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes und die damit verknüpften Änderungen bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplan Nr. 63 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 „Brackweder Straße" ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit vollständig die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Plangebiet. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 (Ursprungsplan) (einschließlich Änderung/en) **außerhalb** des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 63 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Planaufstellung. Sie gelten weiterhin fort.

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

„Brackweder Straße"



Gemarkung Künsebeck, Flur 2 — Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000

0 — 50 — 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 — Planformat: 137 cm x 90 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	
Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29	**Mai 2018** Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Lo / Ti