

Hinweis zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans Nr. 66 gemäß § 4a(3) Satz 2 BauGB - Gegenstand der erneuten Offenlage sind nach Änderung und Vereinfachung des Vollgeschossbegriffs gemäß § 2(6) BauO NRW folgende Änderungen:

- a) Plankarte, hier in den sog. Nutzungsschablonen: Ergänzung jeweils der Bezeichnung Wandhöhe (WH) oder Traufhöhe (TH) für die Teilflächen WA1, WA2, WA4, WA4* und MI (Klarstellung bei unterschiedlichen zulässigen Dachformen).
- b) Legende/Festsetzungen, hier unter B.2 und D.2.1 Buchstabe a): Konkretisierung und Anpassung der Definitionen für die zulässigen Wand- und Gesamthöhen bei Flachdachgebäuden und bei Gebäuden mit einem allseits zurückgesetzten obersten Geschoss.

In Plankarte, Legende und Text des Bebauungsplans Nr. 66 sind die Änderungen grün abgegrenzt bzw. markiert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

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 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421);

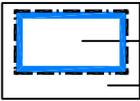
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

WA	<u>1. Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nrn. 1, 6 BauGB)</u>
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen WA1 bis WA5 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert, Teilfläche WA3* mit zusätzlich möglichen Holzhäusern) Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2, hier: <ul style="list-style-type: none">- maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude im WA3/WA3*- maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude im WA4/WA4*
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.3
GRZ 0,4	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u> Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
II	<ul style="list-style-type: none">- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl- 2 Vollgeschosse zwingend

	Höhe baulicher Anlagen in den WA-Teilflächen und im MI (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
	Zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) oder Außenwandhöhe bei Flachdächern:
THmax. 4,5 m	- Maximal zulässige Traufhöhe, hier z.B. 4,5 Meter über Bezugspunkt
TH 5,0 - 7,5 m	- Zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 5,0 bis 7,5 Meter über Bezugspunkt, für Anbauten und untergeordnete Bauteile sind auch geringere Wandhöhen zulässig
WHmax. 7,5 m	- Maximal zulässige Wandhöhe, hier z.B. 7,5 Meter über Bezugspunkt
WH 5,5 - 7,5 m	- Zulässige Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 5,5 bis 7,5 Meter über Bezugspunkt, für Anbauten und untergeordnete Bauteile sind auch geringere Wandhöhen zulässig
	Zulässige Gesamthöhe (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika):
GHmax. 9,5 m	- Höchstmaß, hier z.B. 9,5 Meter über Bezugspunkt
	<u>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u>
	Bauweise (§ 22 BauNVO):
○	- Offene Bauweise
△ ED	- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), siehe auch textliche Festsetzung D.3:
	= durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach:
↔	- parallel oder traufständig zur Festsetzung der straßen-/wegeseitigen Baugrenzen für das jeweilige Baugrundstück
	<u>4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</u>
—	Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	- Fuß-/Radweg und Wirtschaftsweg, öffentlich, mit Überfahrrecht für Fahrzeuge für Grünflächenpflege, Ver-/Entsorgung und Notfalleinsätze
	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
• • • •	- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
	<u>5. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für die Abfall-/Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Wasserflächen (§ 9(1) Nrn. 12, 13, 14, 16 BauGB)</u>



Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier:

- öffentlicher Kanal parallel zum Kleinebach, Bestand (nicht eingemessen)



Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB), hier:



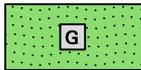
- Regenwasserrückhaltebecken (Ausbau mit variierenden Böschungsneigungen gemäß wasserrechtlichem Verfahren)



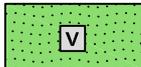
Wasserflächen: Kleinebach mit Böschung (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

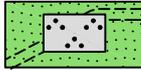
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:



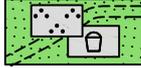
- Gebietseingrünung (Grünstreifen entlang der Bahntrasse und beidseits des Kleinebachs), siehe auch Festsetzungen B.7, D.4.1 und D.4.2



- Verkehrsgrün



- Grünzug als Parkanlage mit Wegführung

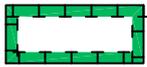


- Grünzug mit Spielplatz und Wegführung



Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der Grünflächen

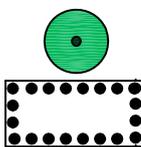
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), hier überlagernde Festsetzung im Bereich Kleinebach mit Grünstreifen, siehe textliche Festsetzung D.4.1



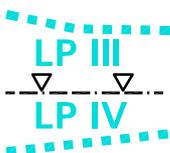
Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2



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.4.3:

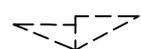
- Baumstandorte/Einzelbäume
- Baumstandorte/Baumgruppe mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift

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

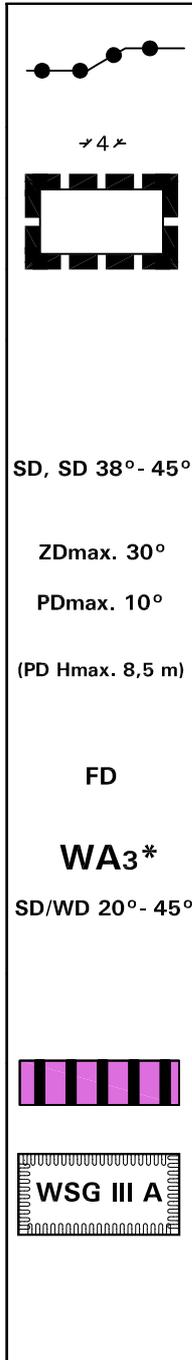


Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm, hier Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 mit Eintrag der jeweiligen Lärmpegelbereiche in den durch Verkehrsgeräusche vorbelasteten Bereichen, siehe textliche Festsetzung D.5

9. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen und der Teilflächen WA1 bis WA5 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen oder Gestaltungsvorgaben

Maßangaben in Meter, hier z. B. 4 m

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

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen unter E.:

- SD, SD 38°- 45° - Satteldach SD, ohne Vorgabe zur Dachneigung oder hier z. B. SD mit 38° – 45° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
- ZDmax. 30° - Zeldach ZD mit z. B. maximal 30° Dachneigung
- PDmax. 10° - Pulldach PD mit z. B. maximal 10° Dachneigung
- (PD Hmax. 8,5 m) - Sonderregelung für Pulldächer PD im WA4, WA4* (gilt nicht für Flachdächer mit maximal 5° Neigung): maximal zulässige Gesamthöhe eines Pulldachs hier 8,5 Meter über Bezugspunkt der Höhenfestsetzung
- FD - Flachdach FD mit einer Neigung bis 5°

WA3*: Teilbereiche des WA3 mit zusätzlich möglichen Holzhäusern und Walmdach WD sowie mit Dachneigungen von 20°-45° (auch „Bungalowtypen“ mit flachem SD oder WD zulässig)

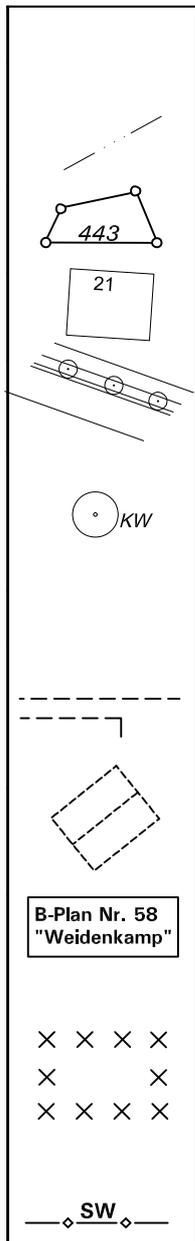
11. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

Bahnanlage

Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebiets „Halle“, die Neufassung der Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2016 (s. ABl. Reg. Dt. S. 169 ff.) ist zu beachten.

Hinweis: Die T. W. O. haben in einem benachbarten Bauleitplanverfahren darauf hingewiesen, dass Erdwärmepumpen in Zone III A im Interesse des Grundwasserschutzes nicht erlaubt sind.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

Flurgrenze

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Gliederung des Künsebecker Wegs mit Baumzeile und Radweg

Eingemessene Baumstandorte (mit Abkürzung für Baumarten, z. B. Ahorn, Buche, Eiche, Esche, Linde, Kopfweide), Drees & Hoersch GbR, Vermessung, Immobilienbewertung, Bodenmanagement

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich, soweit keine Firstrichtung festgesetzt ist)

Bezeichnung angrenzender B-Pläne, hier z. B. Bebauungsplan Nr. 58 „Weidenkamp“

Vorbelastungen durch die ansässige Hofstelle Klose und durch das Unternehmen Agrartechnik und Handelsgesellschaft Harald Klose GmbH in Quartier A „Nord“: In den gekennzeichneten Bereichen im Osten bzw. Südosten der Hofstelle Klose können ggf. Vorbelastungen durch die o. g. Betriebe bestehen, siehe G. Hinweise zur Beachtung, Nr. 7

Privater Schmutzwasserkanal, ist nach Abriss der Hofstelle aufzuheben

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

1. Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB und BauNVO)

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

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen WA3, WA3*, WA4, WA4* mit Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

a) Teilflächen WA3 und WA3*: Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

b) Teilfläche WA4 und WA4*: Zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

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

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

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

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB („Handwerkerprivileg“): Verkaufsstellen von im Mischgebiet zulässigen Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben können im Rahmen des § 6 BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden,

- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit hier hergestellten Waren oder angebotenen Handwerksleistungen steht,

- wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):

a) Definition der oberen Bezugspunkte:

Die maximal zulässigen Trauf-, Wand- und Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA5 und im MI:

- **Maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei geneigten Dächern:** Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- **Wandhöhe (WH) bei Flachdachgebäuden und bei Gebäuden mit einem allseits zurückgesetzten obersten Geschoss:**

Die maximal zulässige Außenwandhöhe bei Flachdächern ergibt sich aus dem obersten Abschluss der Außenfläche der Außenwand einschließlich Oberkante Attika oder eines ggf. vorhandenen Brüstungsmauerwerks (siehe WH in der Prinzipskizze).

Sonderfall - Gebäude mit zurückgesetztem oberstem Geschoss (§ 18 BauNVO i. V. m. §§ 2, 89 BauO NRW): Ein zusätzliches oberstes Geschoss (kein zusätzliches Vollgeschoss) ist gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückzusetzen (sog. „Staffelgeschoss“), hier gilt ebenso die o. g. Gebäudeaußenwand einschl. Oberkante Brüstungsmauerwerk als maßgebliche Außenwandhöhe.

Prinzipskizze, Beispiel mit 2 Vollgeschossen, ggf. mit zusätzlichem oberstem Geschoss:



- Die **maximal zulässige Gesamthöhe (GH)** ergibt sich je nach Dachform wie folgt:
Bei geneigten Dächern: Oberkante First (Sattel-, Walm-, Pultdach) bzw. Firstpunkt (Zeltdach);
bei Flachdächern mit zurückgesetzten obersten Geschossen = oberster Abschluss der Oberkante Attika des obersten Dachaufbaus (*Hinweis: bei nur ein oder zwei Geschossebenen ergibt sich die zulässige Höhe aus der oben definierten Wandhöhe*).

Ausnahmeregelung im WA3/WA3* gemäß § 31(1) BauGB: Die festgesetzte Traufhöhe von 4,5 m kann auf der südlichen Fassadenseite (bei einer Ausrichtung von Südost bis Südwest) durch Bauteile oder Anbauten um bis zu maximal 1,5 m überschritten werden (= THmax jeweils 6,0 m). Diese Bauteile/Anbauten dürfen eine Länge von maximal 50 % der südlichen Hauptfassade einnehmen und können auch versetzt zu dieser angeordnet werden. Die seitliche Fassadenlänge der Bauteile oder Anbauten darf maximal jeweils 5 m betragen.

Ausnahmeregelung für überplanten Altbestand im WA5 und im MI gemäß § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude der Hofanlagen Künsebecker Weg 33 und Schloerstraße 15 in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

b) Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück in allen Teilflächen WA und MI:

Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen (= höchste Oberkante fertige Fahrbahn oder Gehweg). Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Abrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB: Bei Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

Hinweis: Für das Plangebiet wird eine Erschließungsplanung mit Straßenbauhöhen etc. erstellt, die im weiteren Planverfahren beigelegt wird. Diese ist Grundlage der Höhenermittlung (Stadt Halle (Westf.) und Röver Ingenieurgesellschaft).

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

3.1 Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO in allen Teilbauflächen WA1 bis WA5 und im MI: Für Wintergärten kann eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 1 m in der Tiefe auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.

3.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) in allen Teilbauflächen WA1 bis WA5 und im MI: Diese müssen 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 festgesetzten Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke (z. B. als Buchenschnitthecke) oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.3 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entlang der Erschließungsstraßen in den Teilbauflächen WA3, WA3*, WA4, WA4*: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Beispiele: Garten- und Gerätehütte, Haustierstall, Spielanlagen u. ä.) sind in den bauordnungsrechtlich definierten Vorgärten entlang der Straßenverkehrsflächen unzulässig; in Wohngärten sind diese Nebenanlagen in einem Streifen von 5 m entlang der Straßenbegrenzungslinie ebenfalls unzulässig (siehe auch Definition und Skizze für *Vorgärten* und Abgrenzung zu *Wohngärten* unter Punkt E.3). Ausgenommen sind jeweils Einfriedungen nach Maßgabe der baugestalterischen Festsetzungen unter E.2.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), hier als überlagernde Festsetzung im Bereich Kleinebach mit Grünstreifen:

Entwicklungsziel: Naturnaher Ufersaum des Kleinebachs

Maßnahmen:

- Erhalt und Entwicklung der Böschungen und Randbereiche des Wasserlaufs mit unregelmäßigen Böschungsneigungen und Abbruchkanten.
- Extensive Pflege der Uferzone, Saumzonen mit gelenkter Sukzession.
- Erhalt und fachgerechte Pflege der gewässerbegleitenden Kopfweiden.
- Ein Trampelpfad und Unterhaltungsweg ist zulässig (Grasweg oder Schotterrasen).

4.2 Anlage einer Wildstrauchhecke im Bereich der Grünfläche entlang der Bahntrasse: Im gekennzeichneten Pflanzstreifen Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Laubgehölze als nicht geschnittene Wildstrauchhecke mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte, Pflanzenauswahl siehe Artenliste im Umweltbericht).

4.3 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist der Baumbestand entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe).

Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. 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. Ausnahmen können ggf. im Bereich der bisherigen Hofstellen im MI und im WA5 in den Quartieren A und B sowie im WA1 in Quartier C unter größtmöglicher Schonung des standortheimischen Baumbestands zugelassen werden.

Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, die in der Verwaltung im FB 4 Bauen, Planen, Umwelt einzusehen ist.

4.4 Artenschutzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB (siehe auch Artenschutzbeitrag):

a) Lehmputzen für Rauch- und Mehlschwalben: In den geplanten öffentlichen Regenwasserrückhaltebecken werden an geeigneten Stellen Lehmputzen zur Aufnahme von Nistmaterial für Rauchschwalben und Mehlschwalben angelegt.

b) Schaffung künstlicher Nisthilfen für Feldsperlinge: Schaffung und dauerhafte Sicherung von mindestens 5 Nistkästen für Feldsperlinge an geeigneten Bäumen im Plangebiet oder in der näheren Umgebung (Anlage auf städtischen Flächen oder Sicherung durch vertragliche Regelungen mit den Eigentümern!).

5. Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB

5.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm, hier Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109: Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche III-IV** sind in allen betroffenen Teilflächen des WA und im MI zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 7, Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), FB 3 Planen, Bauen, Umwelt, Wirtschaftsförderung) 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

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Ausnahmen von den o. g. Anforderungen können ggf. zugelassen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-IV festgesetzten Bauflächen sind Schlafräume (auch Kinderzimmer), die zu den Straßen oder zur Bahnlinie ausgerichtet sind, möglichst mit Lüftungsanlagen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßen- bzw. schienenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 66 „Gartnischkamp“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 05.12.2016 mit Ergänzung vom 04.04.2018.

6. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

- 6.1 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 44 LWG), hier Versickerung auf den Baugrundstücken in allen Teilflächen im südlichen Quartier C „Süd“ zwischen dem Grünzug im zentralen Plangebiet und der Neulehenstraße im Süden:** Das auf den Baugrundstücken in Quartier C anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu sind entsprechende Versickerungs- und Retentionsräume auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten, vorzugsweise als flache Mulden.

Hinweise:

Bei der Wahl und Gestaltung der privaten Versickerungs- und Retentionsmaßnahmen sind die erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken, unterkellerten Gebäuden sowie öffentlichen Flächen zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahmen und erforderlichen Abstände mit der Fachbehörde wird empfohlen.

- 6.2 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen,** wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen und Wege, zu verlegen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB).

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

- 1.1 Dachform und Dachneigung:** Die in den Teilflächen WA1 bis WA5 und im MI jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte (siehe auch Zeichenerklärung B.10). Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachgestaltung in allen Teilflächen des WA und im MI:

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

- b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

- c) Firstoberkante von Nebendächern:** mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

- d) Als Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

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

e) Für **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** gelten folgende Anforderungen:

- Geneigte Dachflächen (Steildächer) ab einer Neigung von 5°: Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.
- Flachdächer von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°: Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

1.3 Gestaltung der Außenwände in allen Teilflächen des WA und im MI:

a) **Alle Teilflächen:** Als Material für die Gestaltung der Außenwände sind flächenhaft Putz und/oder Klinker sowie Glas zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sowie für Nebengebäude sind auch andere Materialien zulässig.

(*Hinweis/Beispiele:* Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen, Staffelgeschosse.)

b) **Teilfläche WA3*:** In den Teilflächen WA3* sind zusätzlich zu a) auch Holzhäuser zulässig.

1.4 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf in allen Teilflächen des WA und im MI maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung D.2.1) betragen.

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

1.6 **Abweichungen:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand der Hofstellen im MI und im WA5 (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1.1 bis E.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der Kubatur und Baugestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

2. Werbeanlagen (§ 89(1) Nr. 1, 2 BauO NRW)

Für die Werbeanlagen im **Mischgebiet MI** werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

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

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

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

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

Hinweis auf § 10 Bauordnung NRW 2019:

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

3. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

3.1 Stellplatzanlagen in allen Teilflächen des WA und im MI: Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene heimische Laubbäume oder an gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB anzupflanzende Bäume an, können diese angerechnet werden.

3.2 Standplätze für Abfallbehälter in allen Teilflächen des WA und im MI: Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.

3.3 Einfriedungen in allen Teilflächen des WA und im MI:

a) Einfriedungen sind nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein, zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

b) In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante bzw. Geländeneiveau zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Punkt E.4, diese Vorschrift b) gilt nicht für *Wohngärten*).

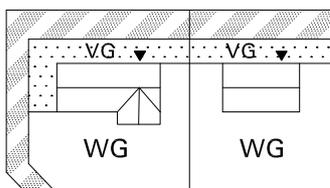
c) Vorgeschlagene Arten für Heckenpflanzungen sind insbesondere: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Rotbuche, Feldahorn.

Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW.

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.



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

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

F. Sortimentsliste der Stadt Halle (Westf.)

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

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Halle (Westf.):

WZ-Nr. 52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
WZ-Nr. 52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
WZ-Nr. 52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
aus WZ-Nr. 52.49.2	Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)

Liste der zentrenrelevanten Sortimente in Halle (Westf.):

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

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

G. Hinweise zur Beachtung

1. Altlasten und Kampfmittel:

Altlasten oder Altablagerungen sind im Plangebiet bisher nicht registriert. Treten bei Bau-maßnahmen 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.

Erkenntnisse über Bombenabwürfe oder Munitionsfunde liegen bisher nicht vor. 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.

2. Bodendenkmale:

Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld 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.

3. Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen:

Zum Schutz der Gebäude vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren und das Gebäude so anzuordnen, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept ausdrücklich vorgesehen ist.

4. Berücksichtigung ökologischer Belange bei Baumaßnahmen:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange bei den einzelnen Bauvorhaben wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i.W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

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

5. Brandschutz, Löschwassermenge:

Auf Grundlage der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. 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, auf dieses Merkblatt wird ausdrücklich verwiesen. Aufgrund der zulässigen Bauhöhen sind v.a. bei Mehrfamilienhäusern Brüstungen notwendiger Fenster als 2. Rettungsweg mit mehr als 8 m über Geländehöhe nicht ausgeschlossen. Hier können Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die Drehleiter der Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Baugenehmigungsverfahren erforderlich werden.

6. Artenschutz:

In Anlehnung an § 39 BNatSchG ist es zum **Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten** verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sowie Röhrichte zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Grundsätzlich ist - auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume - eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch Fachleute/Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z. B. Scheunen oder Spalten in verbliebenden Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können. **Fällarbeiten ggf. relevanter Bäume und Bauarbeiten v.a. im Bereich der bisherigen Hofstellen** sind frühzeitig mit der Stadt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zum Schutz von Fledermäusen und von Vogelbruten sind die Zeiträume der Arbeiten festzulegen.

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

Auf den Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag und Aussagen zum Schutz v. a. von Fledermäusen und der Avifauna wird ausdrücklich verwiesen.

Beleuchtung privater und öffentlicher Sammelstellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Garten- und Grünflächenbereich zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über die möglichen Maßnahmen wird empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken (z. B. monochromatische Natriumdampf-Leuchtmittel sowie LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben = 3.000 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage.

Grundsätzlich sind Beleuchtungen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden. Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsintensitäten sind zu minimieren (z. B. durch Abdimmen). Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten.

7. Kennzeichnung vorbelasteter Bereiche nach § 9(5) Nr. 1 BauGB durch Geräuscheinwirkungen von der Hofstelle Klose und durch das Unternehmen Agrartechnik und Handelsgesellschaft Harald Klose GmbH in Quartier A „Nord“:

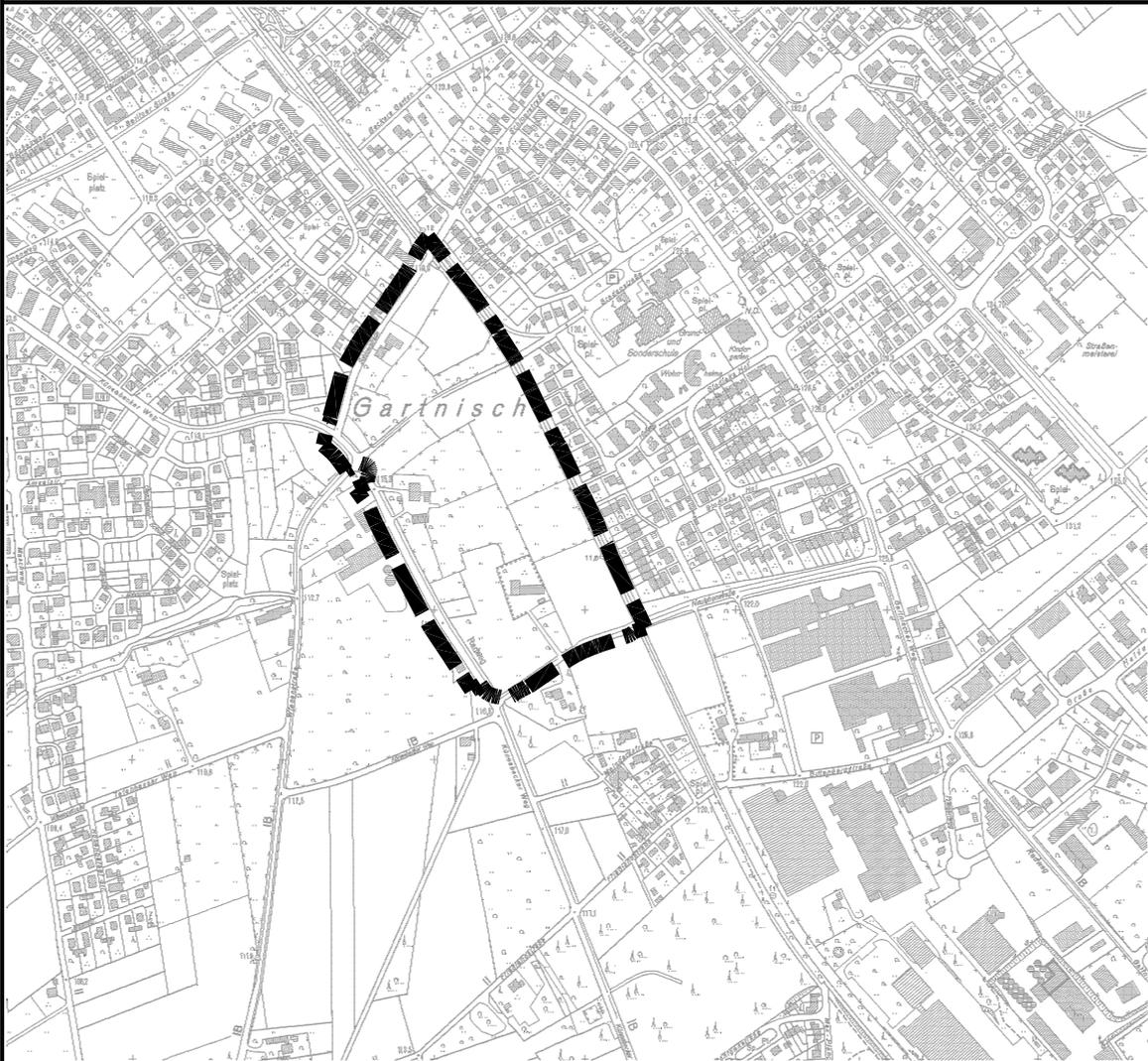
Der Planbereich ist zeitweise durch Geräuscheinwirkungen tagsüber durch die ansässige Hofstelle Klose und durch das Unternehmen Agrartechnik und Handelsgesellschaft Harald Klose GmbH in Quartier A „Nord“ vorbelastet. Im gekennzeichneten Bereich der dortigen Teilflächen WA2 und WA3* überschreiten die Geräuscheinwirkungen nach dem eingeholten Gutachten im Randbereich teilweise den idealtypischen Tagwert der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) und liegen an den Gebäuden im Grenzbereich der Werte für seltene Ereignisse (tags maximal 70 dB(A)). Die Lärmeinwirkungen liegen aber noch im Rahmen von Mischgebieten, in denen nach den Regelwerken gesundes Wohnen ebenfalls ohne Einschränkung möglich ist.

Verwiesen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan mit Schallgutachten (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 66 „Gartnischkamp“ der Stadt Halle (Westf.), Teil Gewerbelärm, AKUS GmbH, Bielefeld, 18.12.2017 mit Ergänzung vom 03.04.2018).

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 66

„Gartnischkamp“



Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000

Planformat: 148 cm x 90 cm



Nord

Planbearbeitung:

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

Planungsstand:

Entwurf zur dritten Offenlage,
Februar 2019

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti