

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), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

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 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

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

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

BauNVO

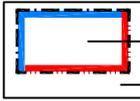
	<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 <i>(Die Teilbereiche unterscheiden sich in den Nutzungsmaßen sowie den örtlichen Bauvorschriften)</i>
 	Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2 <i>(Die Teilbereiche unterscheiden sich in den Nutzungsmaßen sowie den örtlichen Bauvorschriften)</i>
	Teilfläche des WA2 und des MI1 mit sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO, siehe textliche Festsetzung D.1.3
	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß, hier z. B. 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß, hier z. B. 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier - 2 Vollgeschosse als Höchstzahl,
III	- 3 Vollgeschosse als Höchstzahl
II-III	- 2 bis 3 Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
THmax./ WHmax. 7,5 m GHmax. 12,0 m	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1: - Maximal zulässige Traufhöhe für geneigte Dächer, hier z. B. 7,5 m oder bei Flachdächern: maximal zulässige Außenwandhöhe in Meter, hier 7,5 m - Maximal zulässige First- oder Gesamthöhe in Meter, hier z. B. 12,0 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

- Offene Bauweise

0



Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):

= durch *Baulinien* oder *Baugrenzen* umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.1

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



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche, öffentlich

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



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.4

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



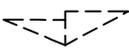
Fachgerechter Erhalt von standortheimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1.:

- Baumstandorte/Einzelbäume

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



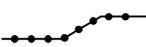
Umgrenzung der Fläche für eine Tiefgarage im WA1 mit Anschluss an die Straßenverkehrsfläche (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)



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



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



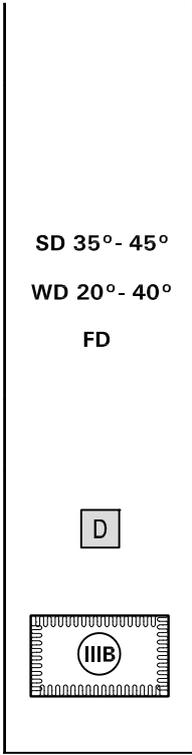
Abgrenzung der Teilflächen WA2* und MI1* mit sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO, siehe textliche Festsetzung D.1.3



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

~3~

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m



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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1

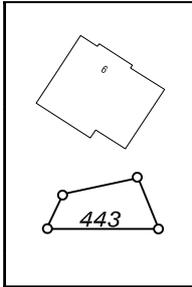
- Satteldach (SD), mit z. B. 35° - 45° Dachneigung
- Walmdach (WD), mit z. B. 20° - 40° Dachneigung
- Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung

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

Vorhandene Baudenkmale

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

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

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 (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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO:

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

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

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

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB („Handwerkerprivileg“): Verkaufsstellen von im Plangebiet 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.

1.3 Teilbauflächen MI1* und WA2* mit sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO:

In den Teilflächen MI1* und WA2* ist ein Betrieb für den Großhandel und Vertrieb von Fleisch-/Wurstwaren ansässig. In diesen Teilflächen MI1* und WA2* sind Änderungen, Erneuerungen und Modernisierungsmaßnahmen der vorhandenen Anlagen dieses ansässigen Betriebs zulässig, soweit diese

- im hier betroffenen Aufgabenbereich Verladung, Lagerung und Konfektionierung von Fleisch-/Wurstwaren nach dem Stand der Technik zum Immissionsschutz im Sinne der TA Lärm erfolgen (insbesondere bzgl. Lade-/Lager- und Kühltechnik) und
- im Rahmen der Zulassungsvoraussetzungen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO für „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ möglich sind
- oder Maßnahmen für Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzungen des Unternehmens betreffen.

Gewerbliche Nutzungsänderungen und hiermit verbundene bauliche Umbau- oder Neubaumaßnahmen sind jedoch an dem Standort hiervon nicht erfasst. Derartige Änderungen unterliegen den neuen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67 für das jeweils festgesetzte MI1 und WA2.

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

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

Die maximal zulässigen Trauf-/Wandhöhen und First-/Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die WA- und MI-Teilflächen:

a) Maximal zulässige Traufhöhe oder Wandhöhe (TH_{max}/WH_{max}):

- Bei **Gebäuden mit einem geneigten Dach** gilt die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut als Traufhöhe.
- Bei **Gebäuden mit einem Flachdach** gilt der oberste Abschluss der Außenfläche der aufgehenden Außenwand einschließlich Oberkante Attika oder eines ggf. vorhandenen Brüstungsmauerwerks als Wandhöhe (siehe WH in der Prinzipskizze).

- Sonderfall - Gebäude mit zurückgesetztem obersten 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, Beispiele Flachdach mit 2 Vollgeschossen, ggf. mit zusätzlichem obersten Geschoss



b) Maximal zulässige First- oder Gesamthöhe (GHmax):

- Bei **Gebäuden mit einem geneigten Dach** (Sattel- oder Walmdach) gilt die Oberkante First als oberer Abschluss = maximal zulässige Gesamthöhe.

Bei **Gebäuden mit einem Flachdach** gilt der oberste Abschluss der Außenwand bzw. des Dachaufbaus über einem obersten Geschoss als maximal zulässige Gesamthöhe = Oberkante Dach/Attika (siehe GH in der Prinzipskizze).

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

2.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

- Bei **Um- oder Anbauten** im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder First-/Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. First-/Gesamthöhe). Bei energetischen Sanierungen im Bestand kann als weitere Ausnahme auch bei einer Neueindeckung und Neudämmung des Dachs eine Überschreitung der bisherigen Trauf- und First-/Gesamthöhe des Altbaus um bis zu 30 cm zugelassen werden.
- Bei einer Erschließung über einen **privaten Stichweg** kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.
- Als Ausnahme ist im MI3 ein **Minarett** mit einer Gesamthöhe von bis zu 18 m über der Bezugshöhe gemäß D.2.2 einschl. aufgesetzter Minarettspitze zulässig.

2.4 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO:

Im Teilbereich WA1 kann die zulässige Gesamt-GRZ von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 % gemäß § 19(4) Sätze 1 und 2 BauNVO) durch eine Tiefgarage gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

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

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

4.1 Passiver Schallschutz

Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:

- a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** sind zum **Schutz vor Verkehrslärm** bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109 sowie DIN 4109-1 und DIN 4109-2 (Tab. 7, Ausgabe Juli 2016 sowie Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abteilung 3.1 Bauverwaltung, Stadtentwicklung) 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. 67 „Lange Straße / Gausekampweg / Gartenstraße / Bismarckstraße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 07.05.2019.

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

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

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen im WA und MI insgesamt (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

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

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

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

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (*Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen*).

c) Firstoberkante von Nebendächern: Mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

d) Als **Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Stadt).

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

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

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

1.4 Abweichungen (§ 89(5) BauO NRW): Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können **Abweichungen** (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.3 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

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

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

- 2.1 Anbringungsort an den Gebäuden:** Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Seitlich ist ein Abstand bis zur ersten Fassadenöffnung des Gebäudes einzuhalten.
- 2.2 Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:** Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlagen beträgt 0,45 m.
- 2.3 Ausleger (Kragtransparente und 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:

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 im WA und MI (§ 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

- 3.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen** sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Innerhalb dieser sowie rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzäunen sowie Holz möglich. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

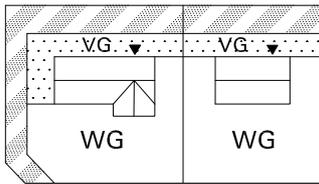
Die maximale Höhe der Einfriedungen der Vorgärten (einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten) beträgt 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante, je nach Straßenausbau Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straßenfläche. (Zur Definition für *Vorgärten* siehe Punkt E.4. Diese Vorschrift gilt nicht für *Wohngärten*.)

Vorschläge für Schnithecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

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

4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Halle (Westf.) empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden



Definition Vorgarten: Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen *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: *Prinzipische Skizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* WG

F. Sortimentsliste der Stadt Halle (Westf.)

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

Liste der zentrenrelevanten Sortimente in Halle (Westf.):

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

G. Sonstige Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:

Im Plangebiet sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Es besteht bisher kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln (verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen) ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

2. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

4. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine entsprechende Mindest-Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. 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.

5. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung mit i. W. standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen oder die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe. Die extensive Begrünung von Flachdächern – bei statischer Eignung – sowie Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

6. Artenschutz:

Gemäß BNatSchG i. V. m. LNatSchG NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Grundsätzlich ist - auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume - eine **Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden** etc. durch Fachleute/Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z. B. alte Nebengebäude oder Gebäude mit Spalten als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können. Zum Schutz von Fledermäusen und von Vogelbruten sind die Zeiträume der Arbeiten festzulegen.

Beleuchtung von Gebäuden, Freiflächen und Sammelstellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Garten- und Grünflächenbereich zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen), Blendwirkungen zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.).

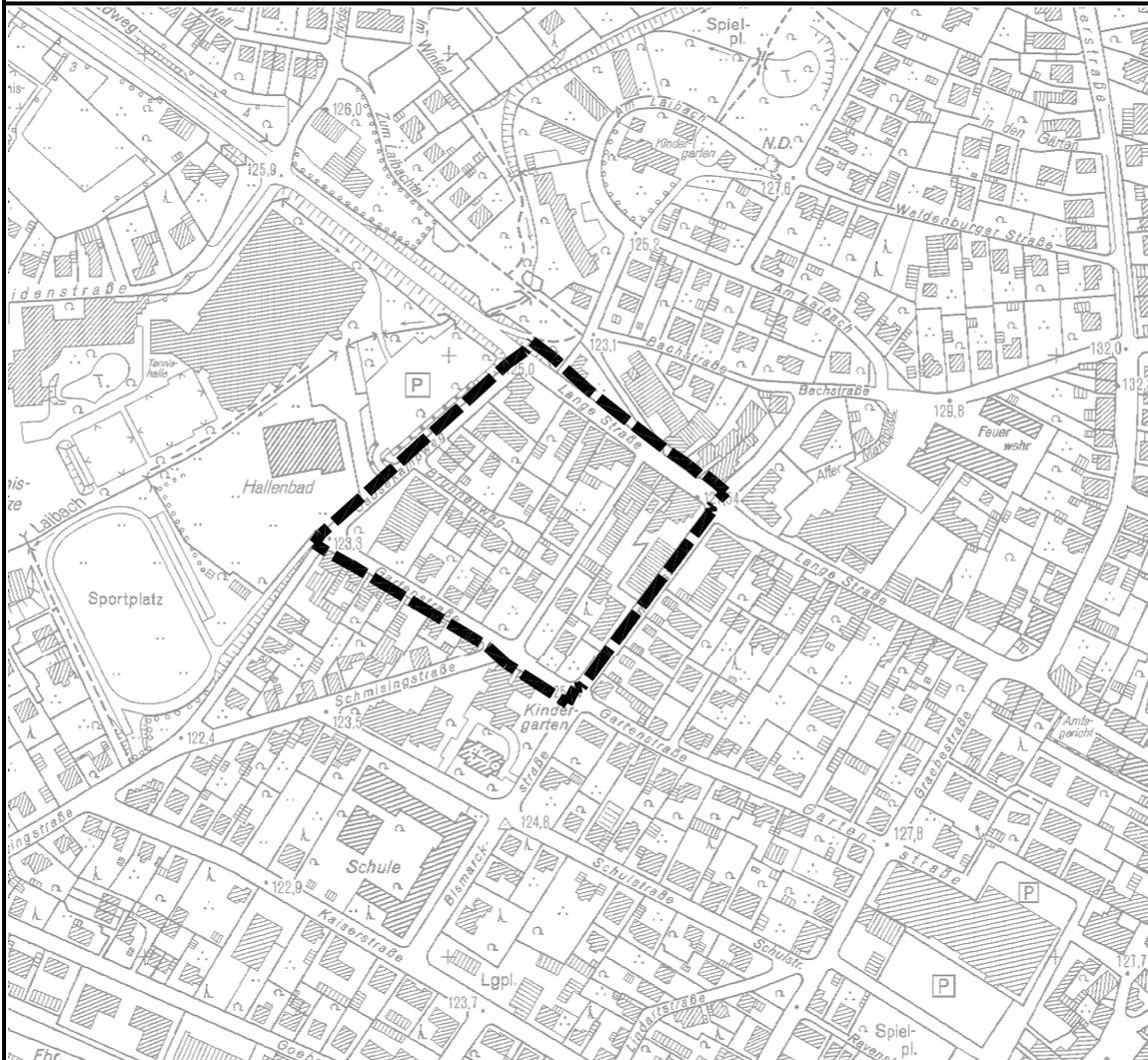
Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.

Beleuchtungskonzepte für größere Vorhaben und für öffentliche Verkehrsflächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder durch zeitweises Abschalten etc. in Frage.

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 67

„Lange Straße, Gausekampweg, Gartenstraße, Bismarckstraße“



Gemarkung Halle, Flur 3

Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000

Planformat: 117 cm x 85 cm



Planbearbeitung:

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

September 2019

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Fi, Ti