

# 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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

**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).

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

	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 <i>(Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)</i>
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z.B. maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2
	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen D.1.3
	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,8
	Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
I	- 1 Vollgeschoss als Höchstzahl
II	- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
Ⓜ	- 2 Vollgeschosse zwingend
III	- 3 Vollgeschosse als Höchstzahl

THmax. 6,5 m

FHmax. 10,5 m

GHmax. 10,5 m

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:

- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier z. B. 6,5 m
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier z. B. 10,5 m
- Maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern, hier z. B. 10,5 m

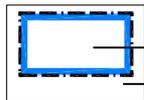
### 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):



- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Haugruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Abweichende Bauweise, hier Kettenhausbebauung, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):



- = durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.



Baulinie entlang bestehender Schallschutzwand

Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB):



- Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach

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



Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenverkehrsfläche, öffentlich



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Fuß- und Radweg, öffentlich



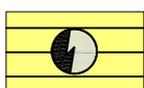
Straßenverkehrsfläche, privat



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

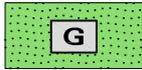
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz-Verkehr

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



Versorgungsfläche für Elektrizität:

Trafostation neu



## 6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

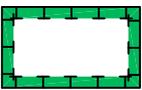
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug



Private Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrs- und Gartengrün

## 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)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1



- Naturnaher Grünzug als strukturreicher Biotopkomplex mit Gehölzen

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

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



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.) und Notfahrzeuge, siehe textliche Festsetzung D.5.1



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.), siehe textliche Festsetzung D.5.2

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



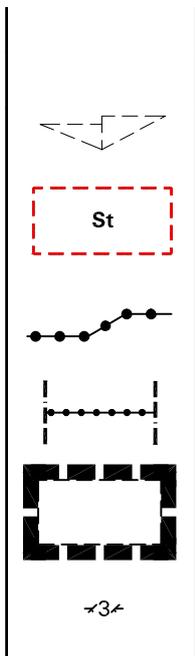
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.6.1



Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB): Schallschirm (Schallschutzwand), Höhe max. gemäß Planeintrag in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzungen D.6.2



Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) beim bestehenden Gebäude auf dem Flurstück Nr. 2108 im Bereich der gekennzeichneten Baugrenzen gegenüber des eingeschränkten Gewerbegebiets GE<sub>N</sub>: Passiver Schallschutz durch Mindestanforderungen an Fenster, siehe textliche Festsetzungen D.6.3



**10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.3

Flächen für die Unterbringung von Carports, Stellplätzen, Solaranlagen und Abfallentsorgungseinrichtungen der Teilfläche WA2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Abgrenzung von Nutzungsmaßen innerhalb einer überbaubaren Fläche

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

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

SD 45° - 55°	- Satteldach (SD), mit z. B. 45° – 55° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
PDmax. 10°	- Pultdach (PD), mit max. 10° Dachneigung
FD	- Flachdach (FD), mit einer Neigung bis 5°

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

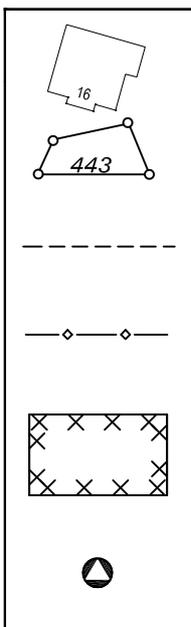
Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1:

- Satteldach (SD), mit z. B. 45° – 55° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)
- Pultdach (PD), mit max. 10° Dachneigung
- Flachdach (FD), mit einer Neigung bis 5°

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

Wasserschutzgebiet: Das gesamte Plangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebiets der Stadt Halle (Westf.), die Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2016 ist zu beachten.

## C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorschlag neue Flurstücksgrenzen (unverbindlich)

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

Vorbelastung durch Gewerbenutzungen: Im gekennzeichneten Bereich der Teilflächen WA7 und WA9 können ggf. Vorbelastungen durch die vorhandenen benachbarten Gewerbenutzungen bestehen.

Vorgeschlagene Containerstandorte für Neubauten (unverbindlich, genaue Anordnung im Rahmen der Planrealisierung)

## 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 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilfläche WA2 – WA5 und WA7 – WA9 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte in den Teilflächen WA3, WA4, WA5 und WA7 – WA9 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude. In der Teilfläche WA2 (Hausgruppe) ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (Hausgruppeneinheit) zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

### **1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** gemäß § 1 BauNVO gegliedert mit Nutzungsbeschränkungen:

#### **1.3.1 Festlegung des zulässigen Störgrads:**

In der Teilfläche GE<sub>N</sub> sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6(1) BauNVO nicht wesentlich stören (= Störgrad analog zu Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO).

#### **1.3.2 Gliederung nach Ausschluss oder Einschränkung von Nutzungen:**

a) In der Teilfläche GE<sub>N</sub> 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

- b) In der Teilfläche GE<sub>N</sub> 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.
- c) In der Teilfläche GE<sub>N</sub> kann gemäß § 1(5) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, dass **Tankstellenshops** auf einer Verkaufsfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke), Kosmetik, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Zeitungen und Zeitschriften vertrieben werden dürfen. Vom Shop-Bereich bzw. von der Verkaufsfläche abgrenzbare Bistro-, Café- oder sonstige Gastronomiebereiche werden nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet.

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

**2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte im Plangebiet:

- a) **Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern:** Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- b) **Maximal zulässige First- oder Gesamthöhe:** Die zulässige First- oder Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Sattel- und Pultdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

**2.2 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück:** 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. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

*Hinweis: Für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet (Teilflächen WA2 – WA5) wurde eine Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. erstellt (Stadt Halle (Westf.) und Röver Ingenieurgesellschaft). Diese ist Grundlage der Höhenermittlung und wird beim Fachbereich 3 der Stadt Halle (Westf.) zur Einsichtnahme bereitgehalten.*

## **2.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:**

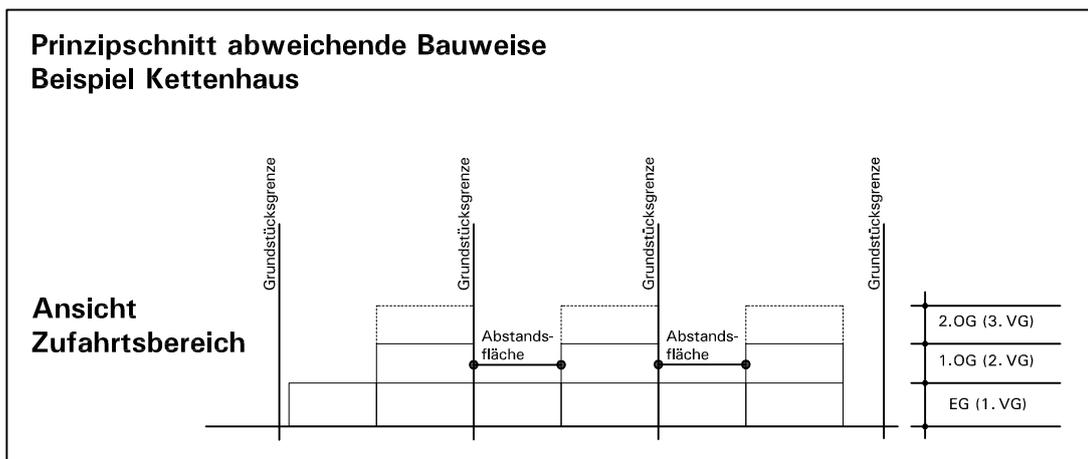
- a) Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten **Höhenmaße** zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
- b) Bei einer Erschließung über einen **privaten Stichweg** kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.
- c) In den Teilflächen WA1, WA2, WA5, WA6 und GE<sub>N</sub> mit Flachdächern kann die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.2.e).

### 3. Bauweise, 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 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO) im Sinne einer „Kettenhausbebauung“ in der Teilfläche WA5:**

In der Teilfläche WA5 gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgendes:

- Zwischen und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke muss im Erdgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.
- Ab dem 1. Obergeschoss muss zur jeweiligen südwestlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke der seitliche Grenzabstand eingehalten werden.
- Auf der jeweiligen nordöstlichen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke muss ab dem 1. Obergeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden. Im Bereich des nordöstlichsten Baugrundstücks muss direkt an die nordöstliche Baugrenze gebaut werden.



**3.2 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen in allen Teilflächen des WA 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- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.**

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

#### **4. 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)**

##### **4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):**

**Entwicklungsziel:** Naturnaher Grünzug als strukturreicher Biotopkomplex mit Gehölzen

**Maßnahmen:**

- Fachgerechte Anlage und Erhalt von standortheimischen Gehölzgruppen und Einzelbäumen als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen.
- Extensive Pflege der Freiflächen sowie der Gehölze mit gelenkter Sukzession.
- Unterhaltungswege sind zulässig (Grasweg oder Schotterrasen).

##### **4.2 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):**

Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. 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 (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abteilung 4.1, Bauverwaltung).

##### **4.3 Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):** Die Vorgärten (siehe Hinweis Vorgärten E.4) sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Das Pflanzgebot gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig.

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

##### **5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A, V):** Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Notfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

##### **5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (V):** Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

##### **5.3 Ausnahmeregelung:** Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gilt: Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 3,5 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Halle (Westf.) wird empfohlen.

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

### 6.1 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<sub>w, res</sub> der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R <sub>w, res</sub> 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

- 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. 70 der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 21.11.2016*

- 6.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich des GE<sub>N</sub> (Tankstelle):** Schallschirm (Schallschutzwand), Höhe max. gemäß Planeintrag in Meter über NHN pro Wandabschnitt im Zusammenhang mit einer baulichen Erweiterung der Tankstelle. Der Schallschirm muss den Anforderungen der „Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen – ZTV-Lsw 88 –“, erfüllen. Die Seite zur Tankstelle muss hochabsorbierend im Sinne der ZTV-Lsw 88 ausgeführt sein.

*Hinweis:*

*Der Schallschirm kann auch durch andere Bauwerke ersetzt werden, wenn gewährleistet ist, dass diese auch unter Berücksichtigung der eventuell vorhandenen Öffnungen mindestens die gleiche Schallpegeldifferenz herstellen wie der Schallschirm.*

- 6.3 Passiver Schallschutz durch Mindestanforderungen an Fenster beim bestehenden Gebäude auf dem Flurstück Nr. 2108 im Bereich der gekennzeichneten Baugrenzen gegenüber des eingeschränkten Gewerbegebiets GEN:** In den Aufenthaltsräumen auf der Süd-Ost-Seite des auf dem Flurstück Nr. 2108 zulässigen (und inzwischen vorhandenen) Gebäudes sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen von der erweiterten Tankstelle Schallschutzmaßnahmen notwendig. Es sind Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – und die Schaffung einer von den Fenstern unabhängigen Lüftungseinrichtung, die den Schallschutz nach außen nicht verschlechtern darf. Ventilatorengeräusche dürfen, in Raummitte gemessen, 25 dB(A) nicht überschreiten.

*Hinweis:*

*Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 546 sind bereit, eine Verpflichtungserklärung abzugeben, die Kosten für die o. a. Schallschutzmaßnahmen zu tragen.*

*Hinweis zu den Ziffern D.6.2 und D.6.3:*

*Die Festsetzungen im Rahmen der Ziffern D.6.2 und D.6.3 wurden aus dem Entwurfsstand des Bebauungsplans Nr. 22 – 2. Änderung „Araltankstelle“ unverändert übernommen. Dieser bildete die planungsrechtliche Grundlage für die aktuelle Genehmigungslage im Bereich des Flurstücks Nr. 546 (Tankstelle) gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung). Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 70 „Sandkamp“ überplant den gesamten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 – 2. Änderung.*

## **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 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** 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 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 Walm- und Mansarddächern) 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 Hauptdächer 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. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen: Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen (siehe Anforderungen unter textliche Festsetzung E.1.2e)) sind ausdrücklich zulässig.

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

- 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.
  - Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gemäß § 31(1) BauGB; siehe Festsetzung D.2.3.c)
- 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.

**1.3 Fassadengestaltung:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:

a) In den **Teilflächen WA1 bis WA6:**

- Putz: Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.

*Hinweis: Das NCS-Farbsystem wird über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abteilung 4.1, Bauverwaltung in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.*

- Ziegelmauerwerk: rote bis sog. rotbunte Farbtönungen.

b) In den **Teilflächen WA7 bis WA9:**

- Putz
- Ziegelmauerwerk

c) Für **untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile** sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (*Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dachkerker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen*)

d) **Im gesamten Plangebiet** sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden unzulässig.

**1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern oder Hausgruppen:** Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses oder die Reihen-/Kettenhäuser einer Hausgruppe 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.

**1.5 Abweichungen (§ 69 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.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

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

**2.1 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen in der Teilfläche GE<sub>N</sub>:**

a) **Anbringungsort an den Gebäuden:**

Werbeanlagen sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Werbeanlagen müssen von Gebäudeecken einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Abweichungen für Teilelemente, wie z. B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder Buchstaben, sind bis 0,5 m über Attikaoberkante zulässig.

b) **Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:**

Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 0,5 m, die Länge maximal 10,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Abweichungen von den angegebenen Maßen und Größen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der B 68 nicht zu befürchten ist.

c) **Freistehende Werbeanlagen** und Pylone sind nur bis zu der festgesetzten zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß Festsetzung D.2.1 zulässig.

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

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

**3.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen** sind nur als standortgerechte Laubhecken oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzäunen oder Holz möglich. 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*.)

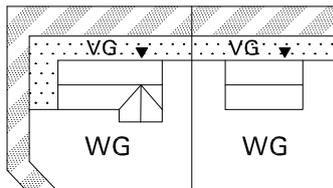
*Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.*

**3.2 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet:** 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 m<sup>2</sup> (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)25 BauGB anzupflanzende Bäume an, können diese angerechnet werden.

**3.3 Standplätze für Abfallbehälter im gesamten Plangebiet:** Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.

### 4. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt 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 (VG)*:** Nicht überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstückstreifen *zwischen* Gebäudeaußenwänden *und* Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3,0 – 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. 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). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Hier: *Prinzipische Skizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten (WG)*

## **F. Sonstige Hinweise**

### **1. Altlasten und Kampfmittel:**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen 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 Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) 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 Mindest-Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 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.

### **5. Artenschutz:**

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Grundsätzlich ist - auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume - eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z.B. Spalten in verbliebenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können.

**Beleuchtung privater und öffentlicher Stellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen:** Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Es wird eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde über die möglichen Maßnahmen empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 - 3300 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. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.

## 6. Ökologische Belange:

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

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

## 7. Feuerwehraufstellflächen:

Die möglichen Gebäudehöhen im Plangebiet, insbesondere in der Teilfläche WA6, machen zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs je nach Gebäudeplanung den Einsatz des Hubrettungsgeräts der Feuerwehr und ggf. Aufstellflächen für den Einsatz der Drehleiter auf dem betreffenden Baugrundstück erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren zu klären und sicherzustellen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Gütersloh wird empfohlen.

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Sandkamp“ überplant den Bebauungsplan Nr. 22 „Halle Sandkamp“, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Halle Sandkamp“ sowie einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 36 „Halle Anschluss Kleine Heide“ (Ursprungspläne). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 70 werden die für diese Teilbereiche bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Halle Sandkamp“, der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Halle Sandkamp“ sowie des Teilbereichs des Bebauungsplan Nr. 36 „Halle Anschluss Kleine Heide“ insgesamt überlagert.**

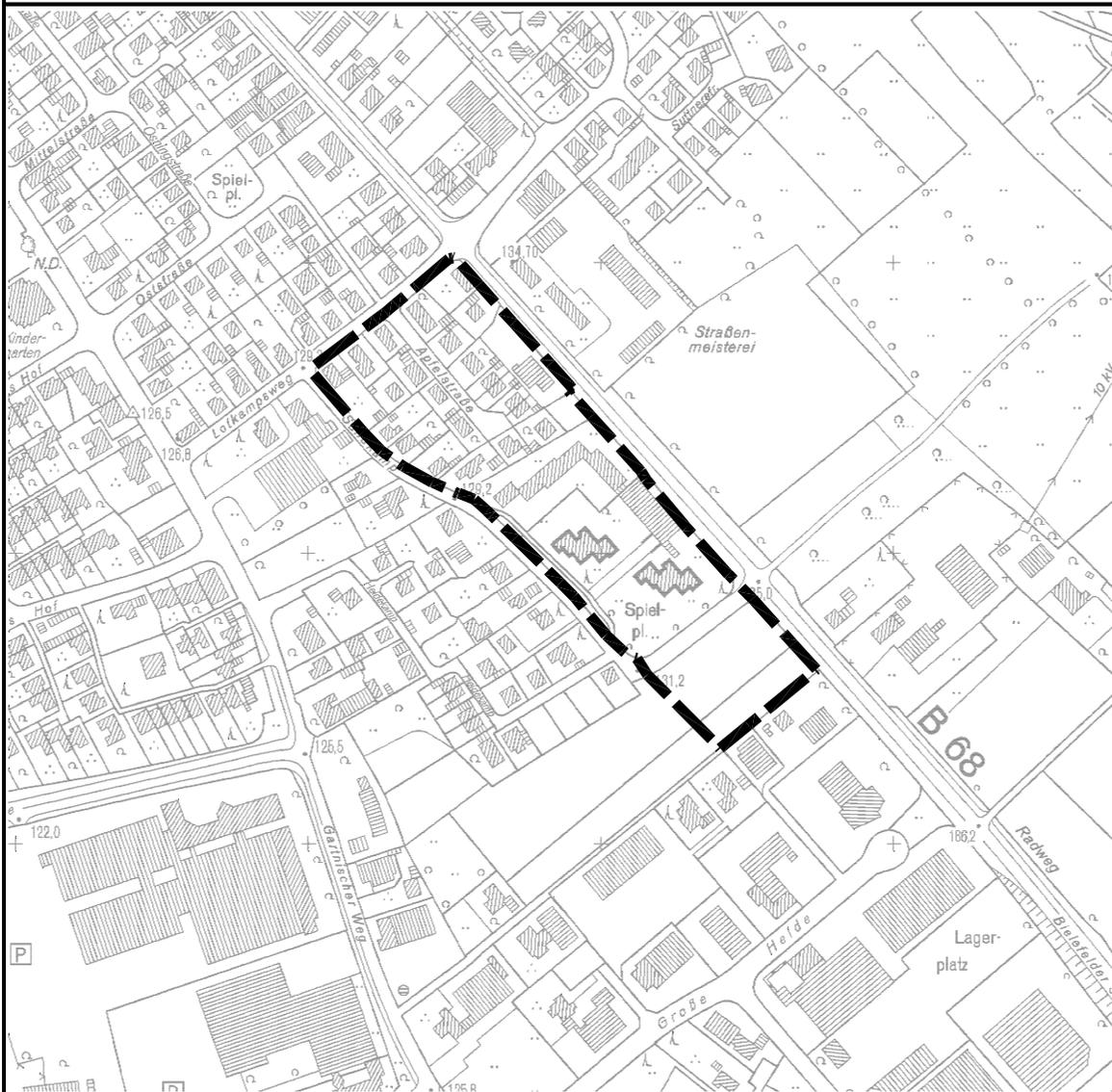
Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung der Ursprungspläne bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 70 in diesem Teilbereich unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Halle Anschluss Kleine Heide“ **außerhalb** des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 70 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Planaufstellung. Sie gelten weiterhin fort.

# STADT HALLE (WESTF.):

## BEBAUUNGSPLAN NR. 70

### „Sandkamp“



Gemarkung Halle, Flur 16 tlw.

Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000

Planformat: 134 cm x 90 cm



#### Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

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

September 2019

Gezeichnet: Pr  
Bearbeitet: Lo / Ti