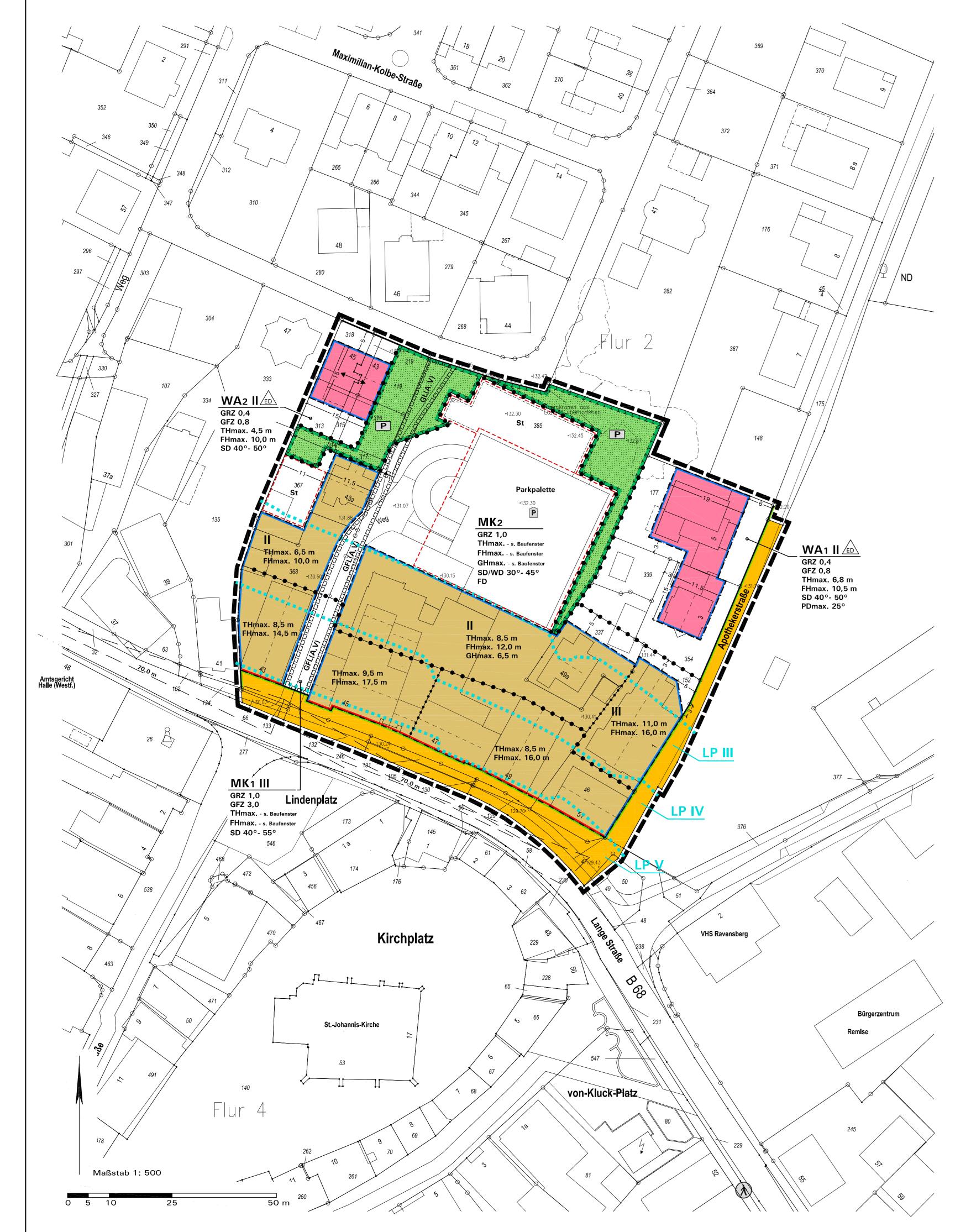
STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 77

"Erweiterung Parkdeck Volksbank"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Halle (Westf.), den im Auftrage des Rates der Stadt Bürgermeisterin	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
Ratsmitglied	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Ratsmitglied	Bürgermeisterin	Vermessungsbüro Gunnar Möller

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);

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

(Die Teilbereiche unterscheiden sich in den Nutzungsmaßen sowie den örtlichen Bauvorschriften)

Kerngebiet (§ 7 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2 (Die Teilbereiche unterscheiden sich in den Nutzungsmaßen, den zulässigen Nutzungen und den örtlichen Bauvorschriften)

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; hier z.B. 1,0

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier z.B. 3,0

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier

- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl

- 3 Vollgeschosse als Höchstzahl

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2:

Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bei geneigten Dächern gemäß Eintrag in der Plankarte; hier z.B. 11,0 m
 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter bei geneigten Dächern gemäß

Plankarte, hier 6,5 m

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und

Maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern gemäß Eintrag in der

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Bauweise (§ 22 BauNVO):

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):

= durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Eintrag in der Plankarte; hier z. B. 17,5 m

GHmax. 6,5 m

:000000

-_____

Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB):
 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach

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

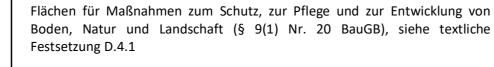
Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gliederungsgrün mit Wegeverbindungen

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



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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Ver-

sorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.) und Notfahrzeuge, siehe textliche Festsetzung D.5.1

Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger

inklusive der Stadt Halle (Westf.) und Notfahrzeuge, siehe textliche Festsetzung D.5.2 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.6

9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

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

Flächen für Stellplätze und Parkpaletten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB (Stellplatz-/Nebenanlagen an anderer Stelle im MK sind hierdurch nicht ausgeschlossen, Zulässigkeit ist im Einzelfall nach BauNVO und BauO zu prüfen):

- Flächen für Stellplatzanlagen - Parkpalette: Umgrenzung von Flächen für Parkpaletten außerhalb überbautschaften baubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke überbaut werden dürfen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten und Nutzungsmaße
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben

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

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß

SD 40°- 55°

- Satteldach (SD), mit z. B. 40° bis 55° Dachneigung (einschl. Krüppelwalm)

WD 30°- 45°

- Walmdach (WD), mit z. B. 30° bis 45° Dachneigung

PDmax. 25°

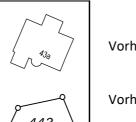
- Pultdach (PD), mit max. 25° Dachneigung

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

Flachdach (FD), mit einer Neigung bis 5°

Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in Zone III B des Wasserschutzgebiets "Halle", die Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2016 (s. ABI. 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 Kerngebiet (§ 7 BauNVO), in Teilflächen MK1 und MK2 mit Einschränkungen der zulässigen Nutzungen und Nutzungsregelungen gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO:

MK1 direkt entlang der Langen Straße:

MK1, direkt entlang der Langen Straße:

a) Gemäß § 1(5) und (9) BauNVO sind unzulässig:
 Vergnügungsstätten gemäß § 7(2) Nr. 2 BauNVO.

Tankstellen gemäß § 7(2) Nr. 5 BauNVO.

- Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.), ebenso Sex-Shops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 7(2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO.
- b) Sonstige Wohnungen gemäß § 7(2) Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
 c) Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 7(3) BauNVO nicht zulässig

c) Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 7(3) BauNVO nicht zulässig (Tankstellen und Wohnungen, die nicht unter § 7(2) Nr. 5 bzw. Nr. 6 und 7 BauNVO fallen).

MK2, im rückwärtigen Bereich der Langen Straße:

- a) Gemäß § 1(5) und (9) BauNVO sind unzulässig:Vergnügungsstätten gemäß § 7(2) Nr. 2 BauNVO.
 - Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.), ebenso Sex-Shops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 7(2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO.
- Tankstellen gemäß § 7(2) Nr. 5 BauNVO.
- b) Sonstige Wohnungen gemäß § 7(2) Nr. 7 BauNVO sind zulässig.
 c) Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind Tankstellen auch nicht als Ausnahme nach § 7(3) BauNVO
- 1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) in den Teilflächen WA1 und WA2: Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen

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-, Firstoder 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-, Walm 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.

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). Bei energetischen Sanierungen im Bestand kann als weitere Ausnahme auch bei einer Neueindeckung und Neudämmung des Dachs eine Überschreitung der bisherigen Trauf- und Firsthöhe des Altbaus um bis zu 30 cm zugelassen werden.
- 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) Bei 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. 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 MK: 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.
- **3.2 Sichtfelder (§9 (1) Nr. 10 BauGB):** Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

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

- 4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):
- **Entwicklungsziel**: Strukturreicher Gehölzstreifen zur Einbindung der Parkpalette und Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung als Gliederungsgrün mit Wegeverbindung
- Dauerhafte Erhaltung, fachgerechte Pflege und Entwicklung des vorhandenen Gehölzbestandes. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung lebensraumtypischer Baumarten zu ersetzen.
- zu ersetzen.

 Zulässig ist ein Fußweg im Bereich des festgesetzten Geh- und Leitungsrechts.

 4.2 Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9(1) Nr. 25a BauGB) in den WA Teilflächen: Die Vorgärten (siehe Hinweis Vorgärten E.4) sind ie Grundstück in den Teilflächen des WA1 und WA2 zu
- (siehe Hinweis Vorgärten E.4) sind je Grundstück in den Teilflächen des WA1 und WA2 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 Allgemeinheit sowie zugunsten der Notfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.
- **5.2 Geh- und Leitungsrecht (A, V):** Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Notfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.
- 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.

5.3 Ausnahmeregelung: Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gilt: Eine

- 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
 - a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 7, Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/	erf. R`w.res der Außenbauteile, jeweils für		
maßgeblicher Außenlärmpegel	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. 77
 "Erweiterung Parkdeck Volksbank" der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 06.05.2019

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

- örtliche Bauvorschriften -
- Gestaltung baulicher Anlagen im WA und MK 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 unterge-

ordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden

- 1.2 Dacksuffscuton and Dacksinschnitts Dackgesteltung
- 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.

(= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

- 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, 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
- Flachdächer von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°:
 Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Ge-
- bäudeaußenkanten (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) BauGB₇ 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 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: 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 (§ 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.1.3 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

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

- Für die Werbeanlagen in den Teilflächen des **Kerngebiets** 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 Kragschilder): 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 im WA und MK (§ 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 Mauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen
- 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 Heckengehölze: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna) oder Feldahorn (Acer campestre)

 Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird emnfohlen
- **3.2 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

WG

WG

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 (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 öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eck-

Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

grundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten).

<u>B</u>

1. Altlasten und Kampfmittel:

F. 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, Baugrund-

untersuchungen 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.

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Me-

tallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Ent-

2. Bodendenkmale:

deckung 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

grundstücke abgeleitet werden.

4. Brandschutz, Löschwassermenge:
 Unter Zugrundelegung der einschlägigen technischen Regeln des DVGW ist für das Baugebiet eine

Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbar-

entsprechende Mindest-Löschwassermenge für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Das Merk-

blatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung" ist zu beachten.

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 Grenz-

<u>6. Artenschutz:</u>
 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, 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

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.

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

Auf den Umweltbericht mit Artenschutzbeitrag wird ausdrücklich verwiesen.

Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Beleuchtung im Sinne des Artenschutzes:

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 sind 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. Das Beleuchtungskonzept für die öffentlichen Flächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder zeitweisem Abschalten etc. infrage.

Der Bebauungsplan Nr. 77 "Erweiterung Parkdeck Volksbank" überplant teilweise den Bebauungsplan Nr. 10.1 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 (Ursprungspläne). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 77 werden die für diese Teilbereiche bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10.1 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1

insgesamt überlagert.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung der Ursprungspläne bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 77 in diesem Teilbereich unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern "lebt wieder auf".

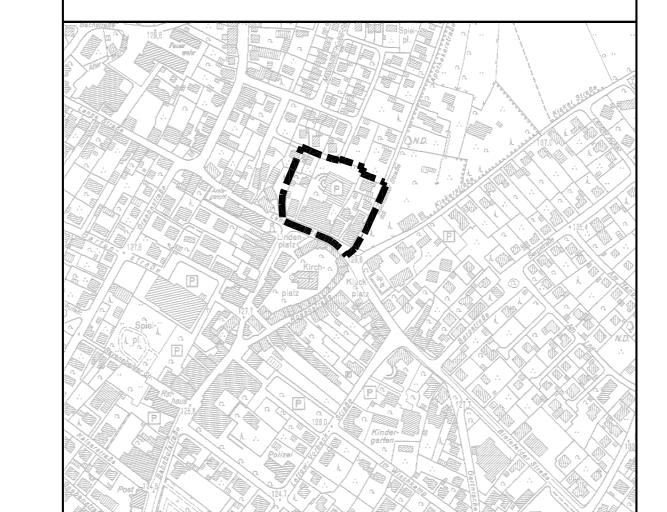
Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10.1 und der 1. Änderung des

Bebauungsplans Nr. 10.1 **außerhalb** des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 77 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Planaufstellung. Sie gelten weiterhin fort.

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 77

"Erweiterung Parkdeck Volksbank"



Gemarkung Halle, Flur 2 tlw.

Ubersichtskarte, Maßstab 1:5.00

50 m

Maßstab Plankarte: 1:500 Planformat: 117 cm x 87 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

November 2019

Gezeichnet: P

Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Lo / Ti