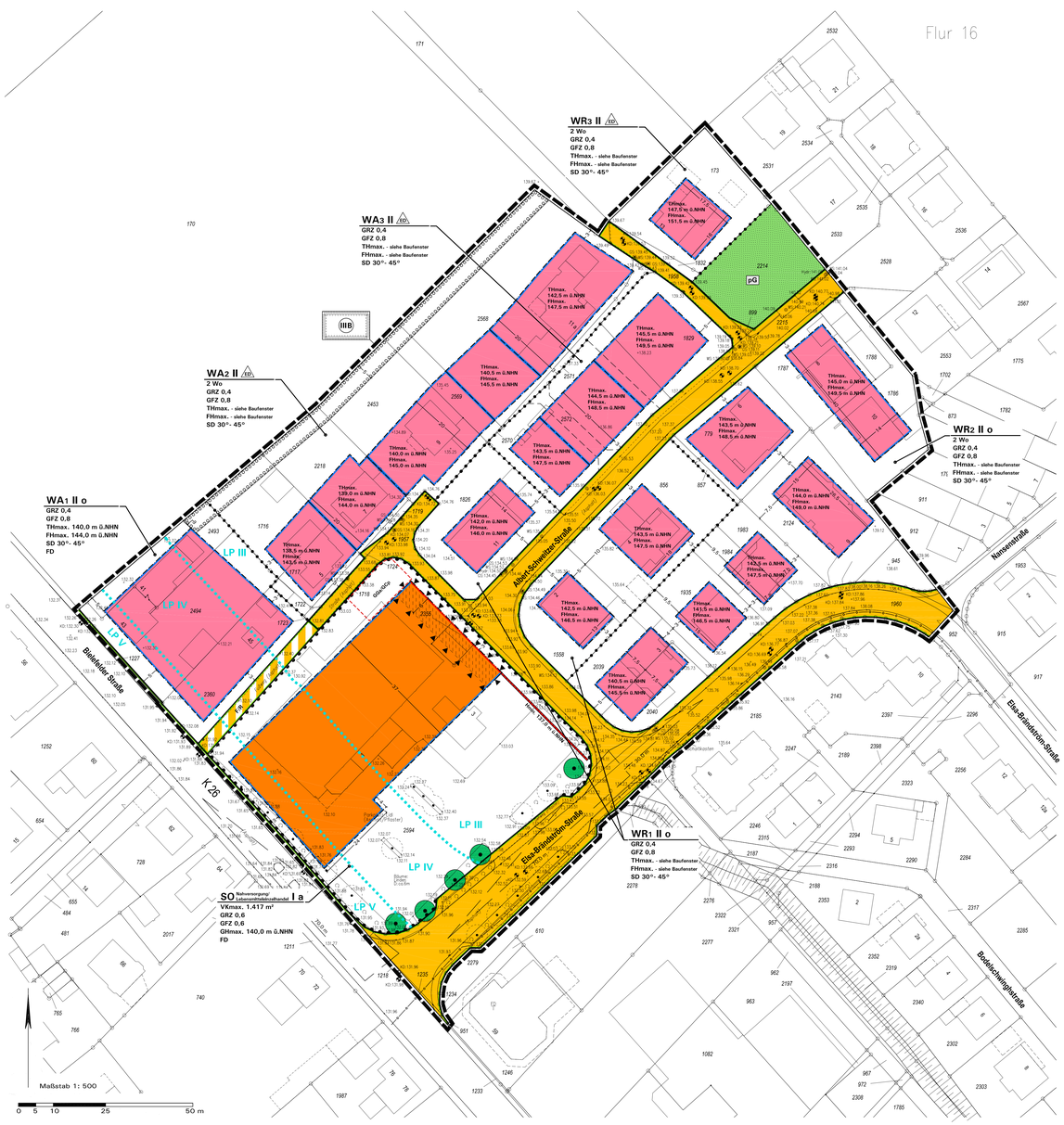
STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 83
"Erweiterung LIDL, Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Halle (Westf.), den ..... im Auftrage des Rates der Stadt ..... Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: ..... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ..... durch den Rat der Stadt Halle (Westf.). Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ..... durch den Rat der Stadt Halle (Westf.). Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Halle (Westf.), den .... Bürgermeister	Dieser 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 .... Bürgermeisterin	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Halle (Westf.), den .... Bürgermeisterin	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im planlaufenden Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Bielefeld, den .... 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

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 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560, ber. S. 718);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

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. 791);

Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

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

WR

WA

SO Nahversorgung/ Lebensmitteleinzelhandel

VKmax. 1.417 m²

2 Wo

GRZ 0,4

GRZ 0,8

II

THmax. 138,0 m ü.NHN

FHmax. 143,0 m ü.NHN

GHmax. 140,0 m ü.NHN

FD

SD 30°- 45°

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO),

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.2

Maximal zulässige Verkaufsfläche gemäß Planeintrag, hier 1.417 m²

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr.6 BauGB), hier: z. B. maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.3

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

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

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

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

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) siehe textliche Festsetzungen D.2.1

Zulässige Traufhöhe: Höchstmaß, hier z. B. 138 m. ü. NHN

Zulässige Firsthöhe: Höchstmaß, hier z. B. 143 m. ü. NHN

Zulässige Gesamthöhe: Höchstmaß, hier z. B. 140 m ü. NHN

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- abweichende Bauweise; siehe textliche Festsetzung D.3.1

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):

- durch Baugrenzen oder *Baulinien* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.4.1

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

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- FuB- / Radweg, öffentlich

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

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt; Zu-/Abfahrten zu Garagen/Carportanlagen innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgaragen/-carportanlagen sowie Zu-/Abfahrten zur Unterhaltung von Freiflächen sind hiervon ausgenommen bzw. sind zulässig.

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartengrün und –land

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

Einhausung, siehe textliche Festsetzung D.5.1 a)

Schallschutzwand, siehe textliche Festsetzung D.5.1 b)

Lärmpegelbereiche: Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, siehe textliche Festsetzung D.5.2

7. Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern, Hecken sowie Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen mit Kronentraufe

Anlage und fachgerechte Pflege einer standortheimischen freiwachsenden, Wildstrauch-/Baumhecke, vorhandener standortheimischer Bestand kann angerechnet werden, siehe textliche Festsetzung D.6.2

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.2

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

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

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

Flächen für Gemeinschaftsgaragen/-carportanlagen (§ 9(1) Nr. 22 BauGB) zugunsten des Grundstücks Gemarkung Halle, Flur 16, Flurstück 1826

GGa/GCp

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

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe auch Nr. E.1

SD 30°- 45°

Satteldach (SD) mit 30° - 45° Dachneigung

FD

Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung

BBB

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

Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Halle, die Neufassung der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2016 ist zu beachten.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

642

132,23

Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (Einmessung: Vermessungsbüro Möller, März 2020)

10-kV-Leitung der Westnetz GmbH (unverbindlich)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

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 Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 BauNVO:
Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel *mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.417 m².*
Das zulässige **Hauptsortiment** umfasst die branchenüblichen in der Stadt Halle (Westf.) **nahversorgungsrelevanten Sortimente** gemäß Sortimentsliste der Stadt Halle (Westf.) unter F.
Zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant) gemäß Sortimentsliste der Stadt Halle (Westf.) unter F. sind nur als **Randsortimente** des Lebensmitteleinzelhandels im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Fläche des Ladenraums zulässig.
Grundlagen für die Festsetzungen des Sondergebiets SO sind das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle Westf. (erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH Münster, November 2007) und die Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl Discountmarktes am Standort Elsa-Brändström-Straße 1 in Halle Westfalen (erstellt durch BBE Handelsberatung GmbH, Köln, März 2020).
Definition Verkaufsfläche gemäß Bürew/G: Als Verkaufsfläche (VK) gilt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Vorkassen- und Kassenzonen, Schaufenster, die sonstigen dem Kunden zugänglichen Flächen sowie der Thekenbereiche, die durch den Kunden eingesehen, jedoch nicht betreten werden können.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) in den Teilflächen WA2, WR2 und WR3:
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 werden.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):
Die maximal zulässigen Traufe, First- und Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

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

2.2 Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB in den Teilflächen WA1 und SO Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel:
Die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann als Ausnahme durch untergeordnete technische Bauteile wie einzelne Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser, Fahrstühle mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen oder Solarthermieanlagen um bis zu 2 m überschritten werden.
Photovoltaikanlagen können die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Ausnahme um maximal 0,5 m überschreiten

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ in der Teilfläche SO Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel (§ 19(4) i. V. m. § 17(2) BauNVO): Die zulässige GRZ gemäß § 19(1) BauNVO ist nicht festgesetzt. Die danach gemäß § 19(4) BauNVO zulässige Gesamt-GRZ von 0,8 (sog. Kappungsgrenze) kann durch jeweils wasserdurchlässig befestigte Stellplätze, Zufahrten und Nebenflächen wie Aufstellflächen für die Feuerwehr bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 überschritten werden (wasserdurchlässiges Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. ä.).

3. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise in der Teilfläche SO Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel (§ 22(4) BauNVO):
Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Schiefelder (§9(1) Nr. 10 BauGB)

4.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in den Teilflächen WA1, WA2, WA3, WR1, WR2 und WR3:
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen allgemein auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu FuB-/Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

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

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

5.1 In der Teilfläche SO Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel: Aktiver Schallschutz

a) Einbindung der Anlieferung in das geschlossene Gebäude bzw. in einer geschlossenen **Einhausung** gemäß Planeintrag (im nordöstlichen Bereich der überbaubaren Flächen im Grenzbereich zum WR) mit einer Höhe von mindestens 136,20 Metern über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016; entspricht mindestens 4 Meter Höhe über geplanter Betriebsfläche). Das Schalldämm-Maß der für diese Einhausung verwendeten Bauteile muss mindestens $R'_w \geq 25$ dB betragen. Die Anforderung wird – materialunabhängig – bei einem Flächengewicht von $m' \geq 15$ kg/m² erfüllt. Die Außenwände der Einhausung müssen nach innen hochabsorbierend sein. Zusätzlich muss die Einhausung zum Boden hin und zwischen den Wänden und dem Dach fugenfrei sein.

b) Errichtung einer geschlossenen **Schallschutzwand** gemäß Planeintrag mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 137,0 Metern über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016; entspricht mindestens 4,50 Meter über geplanter Betriebsfläche) und einer Gesamtlänge von mindestens 29 Metern. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens $m' \geq 15$ kg/m² bzw. ein Einfügungsdämpfungs-Maß von mindestens $D_{iL} \geq 25$ dB aufweisen. Sie ist nahtlos an die geschlossene Gebäudewand anzubringen und muss mit einer geschlossenen Oberfläche ohne offene Spalten und Fugen ausgeführt werden.

c) Die **Stellplatzflächen** sind zu asphaltieren oder mit fugenfreien Pflaster zu versehen.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten „Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens zum geplanten Neubau des Lidl-Marktes an der Elsa-Brändström-Straße 1 in Halle (Westf.)", AKUS GmbH, Bielefeld 07.08.2019 und ergänzende Stellungnahme vom 13.03.2020
Hinweis:
Der Schallschirm kann auch durch andere Bauwerke erreicht werden, wenn gewährleistet ist, dass diese auch unter Berücksichtigung der eventuell vorhandenen Öffnungen mindestens die gleiche Schallgegenlärmfrenz herstellen wie der Schallschirm.

5.2 Passiver Schutz vor Verkehrslärm:

a) **Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV-V festgesetzten Flächen 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). Für die Lärmpegelbereiche IV und V sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; siehe Hinweis G.8) vorzunehmen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 83 „Erweiterung Lidl, Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße" der Stadt Halle (Westf.), Akus GmbH, Bielefeld, 28.01.2021

b) **Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Ausnahmen von den Regelungen 5.2 a) können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

6. Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern, Hecken sowie Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB in der Teilfläche SO Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel:
Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Der heute nicht versiegelte Wurzelbereich ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. 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).

6.2 Anpflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB in dem festgesetzten Pflanzstreifen in den Teilflächen WA1 und WA2:
Anlage einer mindestens 3-reihigen freiwachsenden Wildstrauch-/Baumhecke (keine Schnitthecke); mittlerer Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,5 m (= Pflanzdichte), vorhandener standortheimischer Bestand kann ergänzt und entsprechend angerechnet werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen.

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 in den Teilflächen WA1, WA2, WA3, WR1, WR2, WR3 und SO Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel:
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 in den Teilflächen WA1, WA2, WA3, WR1, WR2, WR3:

a) **Dachaufbauten** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= Z. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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 Gauben 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).*

Definition Verkaufsfläche gemäß Bürew/G: Als Verkaufsfläche (VK) gilt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Vorkassen- und Kassenzonen, Schaufenster, die sonstigen dem Kunden zugänglichen Flächen sowie der Thekenbereiche, die durch den Kunden eingesehen, jedoch nicht betreten werden können.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) in den Teilflächen WA2, WR2 und WR3:
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 werden.

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern oder Reihenhäusern in den Teilflächen WA1, WA2, WA3, WR1, WR2 und WR3:
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) in den Teilflächen WA1, WA2, WA3, WR1, WR2 und WR3:
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 SO Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel

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

b) **Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht** sind unzulässig (greil: 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.)).

Hinweis: Anbringungsort an den Gebäuden sowie Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden wird im weiteren Planverfahren abgestimmt.

3. Stellplätze, Begrünung und Einfriedungen (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

3.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze in der Teilfläche SO Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel:
Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie Steleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Bei Stellplätzen direkt am Hauptgebäude können die hier zu pflanzenden Bäume auch an anderer Stelle in der Teilfläche des SO Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel gepflanzt werden.
Als **Abweichung** können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf den Stellplatzanlagen zugelassen werden.

3.2 Einfriedungen in den Teilflächen WA1, WA2, WA3, WR1, WR2 und WR3:
Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als standortgerechte Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

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.

F. Sortimentsliste der Stadt Halle (Westf.)

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

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Halle (Westf.):

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

Liste der zentrenrelevanten Sortimente in Halle (Westf.):

WZ-Nr. 52.32.0	Medizinische und orthopädische Artikel
WZ-Nr. 52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneiderebedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
WZ-Nr. 52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
WZ-Nr. 52.43.1; 52.43.2	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
aus WZ-Nr. 52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
WZ-Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
WZ-Nr. 52.44.5	Teppiche (ohne Teppichboden)
WZ-Nr. 52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
WZ-Nr. 52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
aus WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
WZ-Nr. 52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
WZ-Nr. 52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
WZ-Nr. 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
WZ-Nr. 52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
WZ-Nr. 52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
WZ-Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
WZ-Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
WZ-Nr. 52.48.6	Spielwaren, Basteln
WZ-Nr. 52.49.1