STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"Sondergebiet Ascheloher Weg"

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 Bebauungsplanes 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 .... 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 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 ..... Ratsmitglied	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 beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Gütersloh, den .... Vermessungsbüro Theisen/Vormweg

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV´90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV.NRW. S. 644);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV. NRW S. 380).

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

SO Baufachmarkt VKmax. 3.650 m²

GRZ 0,6

GHmax. 10,0 m

$A_{\otimes}$

St

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11(3) BauNVO), hier: Baufachmarkt mit maximal 3.650 m² Verkaufsfläche (VK)

Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Baufachmarkt dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit den folgenden Sortimenten:

a) Allgemein zulässig sind folgende nicht zentrenrelevante Kernsortimente:
- Tapeten
- Farben
- Bodenbeläge (Teppichboden, Korkbeläge, Laminat, Parkett, PVC)
- Sonnenschutz (Markisen, Rollos, Jalousien u.Ä.)
- Badausstattung (Badmöbel, Duschabtrennungen, Badtextilien, Badaccessoirs)
- Matratzen (Matratzen, Rahmen, Auflagen-Schoner)

b) Eingeschränkt zulässig auf einer Verkaufsfläche von maximal .... m² sind folgende zentrenrelevante Kernsortimente, wobei die jeweilige VK auf maximal .... m² begrenzt ist:
- Teppiche
- Gardinen, Dekostoffe, Kissen
- Bettwaren (Kissen, Decken, Unterbetten, Bettwäsche)
- Bilder

c) Zentrenrelevante Randsortimente sind bis zu einem Anteil von 10 % der Verkaufsfläche zulässig

Hinweis: Die genaue Zuordnung der Sortimente und die Größenbegrenzungen unter b) sind im Planverfahren abzustimmen.

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,6

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), hier: maximal zulässige Gebäude- oder Gesamthöhe (=oberster Abschluss) in Meter gemessen über dem definierten unteren Bezugspunkt A.

Bezugspunkt A gemäß Planeintrag: Oberkante der endausgebauten Fahrbahn in Höhe der heutigen Zufahrt vom Ascheloher Weg.

Als **oberer Abschluss** (=max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang der B 68: Entlang der B 68 sind jegliche **Ein-/Ausfahrten oder Zugänge** unzulässig.

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St

5.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier: private Stellplätze

Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

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

5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen an den Gebäuden:
- Werbeanlagen sind nur bis zur **Gebäudeoberkante** zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder Werbetafeln sind bis 1,5 m über Attikaoberkante zulässig.
- Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen **Abstand** von mind. 1 m einhalten.
- Die **Länge** der einzelnen Werbeanlagen (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 10 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

b) Freistehende Werbeanlagen:
- **Freistehende Werbeanlagen und Pylone** als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 8 m nicht überschreiten. Sie sind in einer maximalen Breite bzw. Tiefe von 3 m zulässig.
- Je Baugrundstück sind jeweils 1 freistehende Werbeanlage und 3 Fahnen zulässig.

c) Allgemein:
- **Werbeanlagen** mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem **Licht** sind unzulässig.
- **Hinweis zur Einschränkung von Werbeanlagen entlang der B 68:** Werbeanlagen sind entlang der B 68 einschl. Anschlussbereich außerhalb der überbaubaren Flächen in einem Streifen von 20 m, gemessen vom Rand der für Kfz bestimmten Fahrbahn, unzulässig; bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung von Straßen.NRW, Ndl. Bielefeld. Eine Befreiung an den Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

2.1 Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

2.2 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

2.3 Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123 **Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

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

Das Plangebiet liegt in **Zone III B des Wasserschutzgebietes Steinhagen Patthorst** (*VO vom 24.01.1980 / s. Abl. Reg. Dt. 1980, S. 35-39*). Die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 sind zu beachten.

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

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.

2. Kampfmittel:

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.

3. 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.

4. Brandschutz, Löschwassermenge:

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

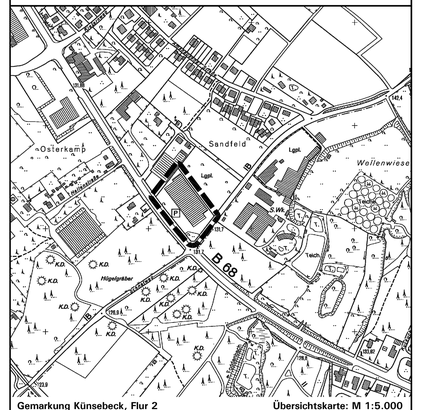
5. Ökologische Belange:

- Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.).
- Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich!

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Sondergebiet Ascheloher Weg" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/1. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/1** im Änderungsbereich **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplan Nr. 55 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf".

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Sondergebiet Ascheloher Weg" ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit vollständig die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/1 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Sie gelten weiterhin fort.

STADT HALLE (WESTF.):
BEBAUUNGSPLAN NR. 55
„SONDERGEBIET ASCHELOHER WEG"



Gemarkung Künsebeck, Flur 2 — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 100 cm x 60 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	**Vorentwurf November 2009** Gez.: Pr Bearb.: YBe / Ti

Stand: 04.11.2009 StV/vormwolf