

# STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "Buchenkrug"



<b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b> Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsblich bekanntgemacht worden.  Halle (Westf.), den ..... im Auftrag des Rates der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	<b>Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1), 4(1) BauGB</b> 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	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b> Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen und baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt 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 auszulegen.  Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b> Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzungsbeschluss.  Halle (Westf.), den ..... im Auftrag des Rates der Stadt Bürgermeisterin Ratsmitglied	<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b> Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsblich 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	<b>Planunterlagen</b> Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweise) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.  Güterlosh, 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);  
**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);  
**Planzonenverordnung (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 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);  
**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 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

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

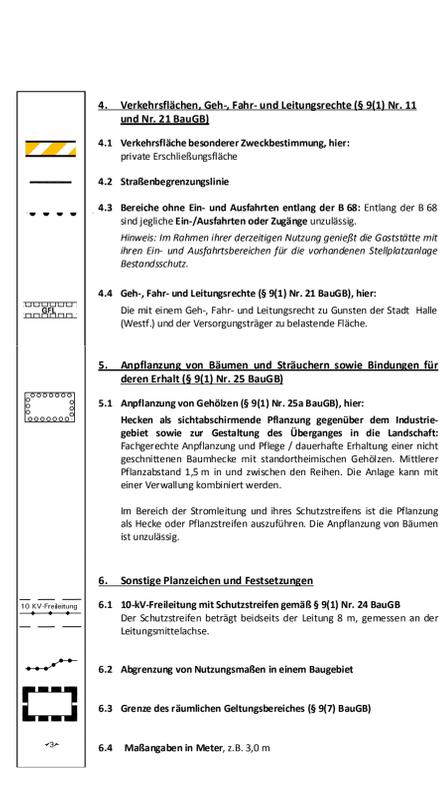
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Teilbereich 1 des Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO):**  
**Im GE 1 des Gewerbegebietes sind folgende Nutzungsarten gemäß § 1(5), (6), (9) BauNVO ausgeschlossen:**  
 a) **Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter**, z.B. Bordelle, Eros-Center, Dimenunterkünfte  
 b) **Werbeanlagen**. Diese sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.  
*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 Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.*  
 c) **Selbstständige Schrott- und Lagerplätze**  
 d) **Vergnügungstätten**, z.B. Spielhallen, Kinos, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- und/oder Filmvorführungen, Video-Peep-Shows, Sex-Life-Shows, Swinger-Clubs
- Im GE 1 des Gewerbegebietes sind folgende Nutzungsarten gemäß § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:**  
 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Einschränkung von Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher im Gewerbegebiet:**  
 Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind:  
 a) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, sonstige Fahrzeuge, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.Ä.), Brenn- und Baustoffe einschließlich zugehöriger Verkaufsausstellungsflächen.  
 b) Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können im Rahmen des § 8 BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden,  
 - wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder wenn eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und  
 - wenn die Verkaufsstelle i.S. des § 8(3) BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet ist.
- In Halle (Westf.) zentren- und nahversorgungsrelevante Warensortimente sind jedoch gemäß der unter Gliederungspunkt E. beigefügten Liste nicht zulässig. Ausnahmen können für Rand-/Nebensortimente in Ergänzung zum Kernsortiment zugelassen werden.**

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,6**  
**2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 1,2**  
**2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse**  
**2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): Maximal zulässige Gebäude- oder Gesamthöhe (= oberster Abschluss) baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt**  
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (=max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schattlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).  
 Der untere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des natürlichen gewachsenen Geländes in der Breite der Gebäude gemessen auf der Linie des Anschnitts der natürlichen Geländeoberfläche durch die Außenfläche der talseitigen Außenwand des Gebäudes (siehe Prinzipskizze). Aufschüttungen werden nicht berücksichtigt. Bei Abgrabungen gilt die geplante Geländeoberfläche.  
 Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe in Meter durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 3 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 5 m zugelassen werden.

- 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
 Offene Bauweise
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 3.3. 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 § 73 BauO NRW.  
**Zwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

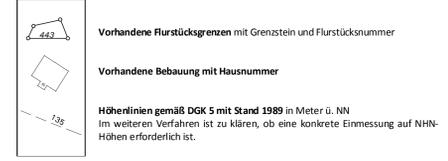
- 4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)**
- 4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließungsfläche**
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie**
- 4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang der B 68:** Entlang der B 68 sind jegliche Ein-/Ausfahrten oder Zugänge unzulässig.  
*Hinweis: Im Rahmen ihrer derzeitigen Nutzung genießt die Gaststätte mit ihren Ein- und Ausfahrtbereichen für die vorhandenen Stellplatzanlage Bestandsschutz.*
- 4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:**  
 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) und der Versorgungsträger zu belastende Fläche.
- 5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Anpflanzung von Gehölen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier:**  
**Hecken als sichtabschirmende Pflanzung gegenüber dem Industriegebiet sowie zur Gestaltung des Überganges in die Landschaft:** Fachgerechte Anpflanzung und Pflege / dauerhafte Erhaltung einer nicht geschnittenen Baumhecke mit standortheimischen Gehölzen. Mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen. Die Anlage kann mit einer Verwallung kombiniert werden.  
 Im Bereich der Stromleitung und ihres Schutzstreifens ist die Pflanzung als Hecke oder Pflanzstreifen auszuführen. Die Anpflanzung von Bäumen ist unzulässig.
- 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- 6.1 10-kV-Freileitung mit Schutzstreifen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB**  
 Der Schutzstreifen beträgt beidseits der Leitung 8 m, gemessen an der Leitungsmittellinie.
- 6.2 Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet**
- 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)**
- 6.4 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m**



### C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(1) BauGB - örtliche Bauvorschriften

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
- 1.1 Fassadengliederung:** Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.
- 1.2 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 von Buchstaben, können zugelassen werden.  
 - Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mind. 1 m einhalten.  
 - Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 5 m, die Länge maximal 20 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 10 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Sie sind in einer maximalen Breite bzw. Tiefe von 3 m zulässig.  
 - Je Baugrundstück ist jeweils 1 freistehende Werbeanlage zulässig.
- c) Allgemein:**  
 - Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

### D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



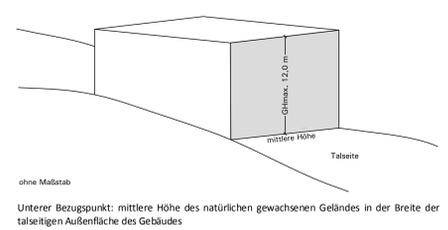
### E. Sortimentsliste für die Stadt Halle (Westf.)

- Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Halle (Westf.) gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept:
- Nahversorgungsrelevante Sortimente:**
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke)
  - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
  - Drogerieartikel (ohne Feinchemikalien, Saaten, Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel)
  - Heim- und Kleintierfutter
- Zentrenrelevante Sortimente:**
- Medizinische und orthopädische Artikel
  - Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
  - Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kirchenwaren
  - Schuhe, Leder- und Täuschwaren
  - Wohnraumleuchten
  - Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
  - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
  - Teppiche (ohne Teppichböden)
  - Holz, Kork, Flecht- und Korbwaren
  - Heimtextilien (Raumdekorations, Bettwaren)
  - Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
  - Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
  - Musikinstrumente und Musikalien
  - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Bürobedarf)
  - Bücher und Fachzeitschriften
  - Unterhaltungselektronik und Zeitungen
  - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
  - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
  - Spielwaren, Basteln
  - Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)
  - Katasterkarte im Maßstab 1:1.000
  - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
  - Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
  - Computer, Computerteil, periphere Einheiten und Software
  - Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
  - Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
  - Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

### F. Sonstige Hinweise

- 1. Altlasten:**  
 Im Plangebiet sind keine Altlagerungen 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. 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. Die Entdeckungsorte sind als Bodendenkmale zu dokumentieren und unverändert zu erhalten.
- 3. Kampfmittel:**  
 Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelreste nicht völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- 4. Niederschlagswasser:**  
 Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse der Gewerbebetriebe eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 5. Wasserversorgung:**  
 Sollten trotz der öffentlichen Versorgung künftig Anlagen im Plangebiet über private Brunnen mit Trinkwasser zu versorgen sein, sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang) und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit anzuzeigen. Sollen auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung private Brauchwasseranlagen (Regenwasserzuleitungsanlagen) errichtet werden, so sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Der Einbau einer Brauchwasseranlage ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.
- 6. Brandschutz, Löschwassermenge:**  
 Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge für zwei Stufen vorzuziehen. Die jeweiligen Anforderungen an die Objektplanung sind frühzeitig mit dem Brandschutz abzustimmen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird verwiesen.
- 7. Ökologische Belange:**  
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieplanung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Die extensive Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen. Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

### 8. Prinzipskizze: Maximale Gebäudehöhe



Der Bebauungsplan Nr. 54 „Buchenkrug“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 68 / Industriestraße“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 54 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 durch den selbstständig zu bewertenden neuen Bebauungsplan Nr. 54 insgesamt überlagert.  
 Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans bewirken, sofern der Bebauungsplan Nr. 54 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

## STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 54 „BUCHENKRUG“

