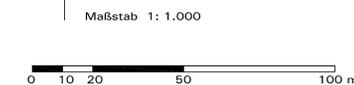
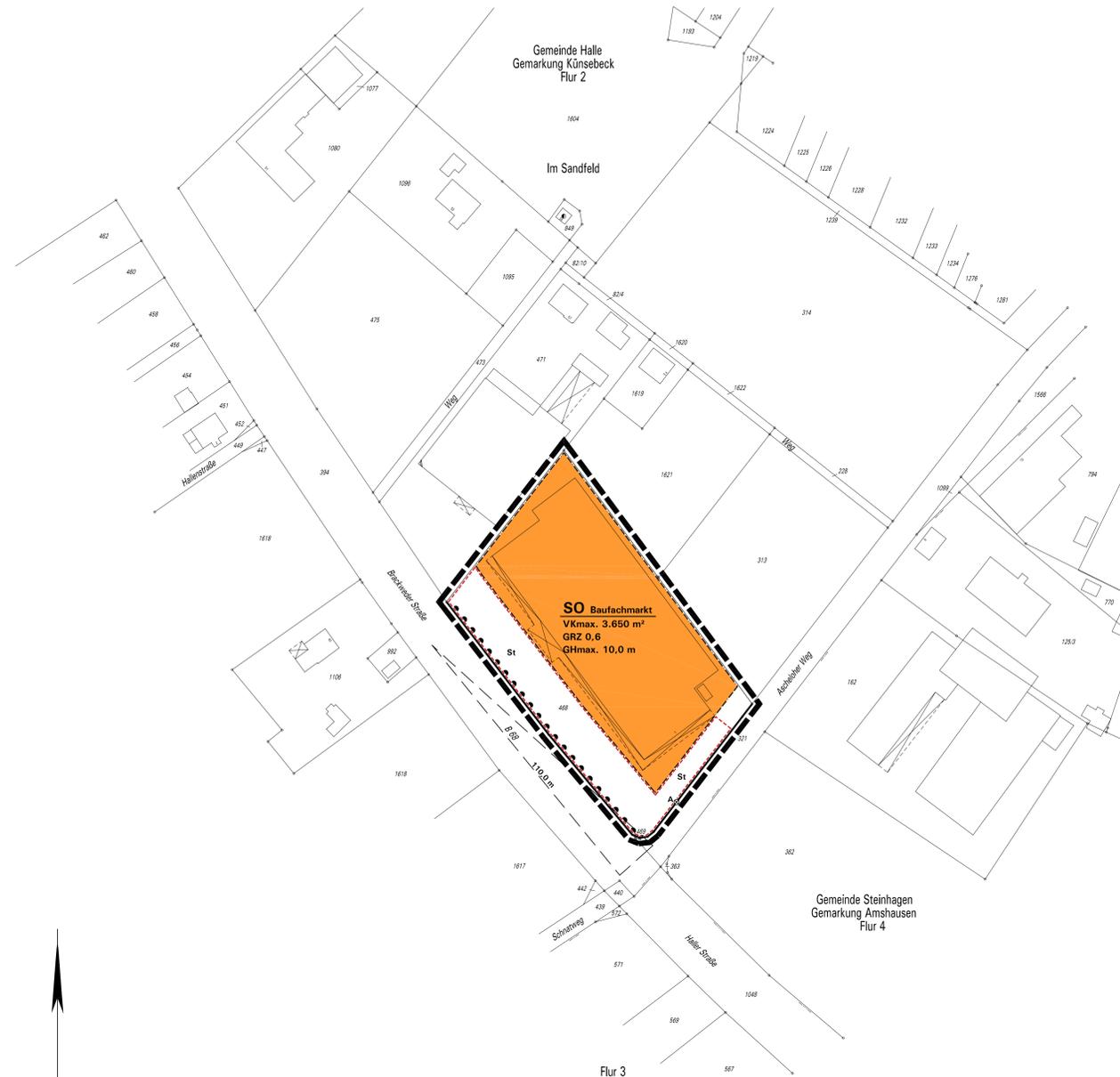


STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 55 "Sondergebiet Ascheloher Weg"



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	Planunterlagen
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.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch:	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom durch:	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	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.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen 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.
Halle (Westf.), den im Auftrage des Rates der Stadt	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	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 ausgelegt.	Halle (Westf.), den im Auftrage des Rates der Stadt	Halle (Westf.), den	Gütersloh, den
Bürgermeisterin	Halle (Westf.), den	Halle (Westf.), den	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Vermessungsbüro Theisen/Vormweg
Ratsmitglied	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Ratsmitglied	Bürgermeisterin	

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);
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 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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11(3) BauNVO), hier: Bau-fachmarkt** mit maximal 3.650 m² Verkaufsfläche (VK)
 Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Baufachmarkt dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden Sortimenten:
 - 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, Bad-accessoires)
 - Matratzen (Matratzen, Rahmen, Auflagen-Schoner)
 - Zentrenrelevante Randsortimente** sind bis zu einem Anteil von 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
 Liste der zentrenrelevanten Sortimente in Halle (Westf.) gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept:
 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, Blumenbinderzeugnisse, 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

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß:** hier 0,6
 - 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)

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
 - = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - 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

- 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.
- 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.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)**
- Maßangaben in Meter**



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

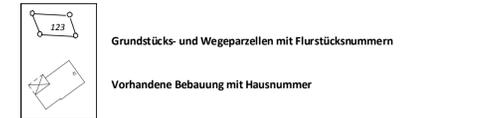
1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

- Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:**
 - 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 Werbeflächen 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.
 - 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.
 - 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 Beteiligung 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

- 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.

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



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

- 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 Bundesbehörde, 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.
- Kampfmittel:**
 Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittel funde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- Bodendenkmale:**
 Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodendenkmale 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 der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Brandschutz, Löschwassermenge:**
 Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugelände 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.
- Niederschlagswasser:**
 Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Gelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Eine Soekelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
 Da in dem Gebiet keine öffentliche Regenwasserkanalisation vorhanden ist, ist das Niederschlagswasser zu versickern oder in Gräben einzuleiten. Einzelheiten sind mit der Stadt Halle (Westf.) oder dem Kreis Gütersloh abzustimmen.
- 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 standortstimmige 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

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

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

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

Planformat: 100 cm x 68 cm

Entwurf **Februar 2010**

Gez.: Pr
 Bearb.: YBe / Ti

Name: 09.03.2010 - BE-Entwurf