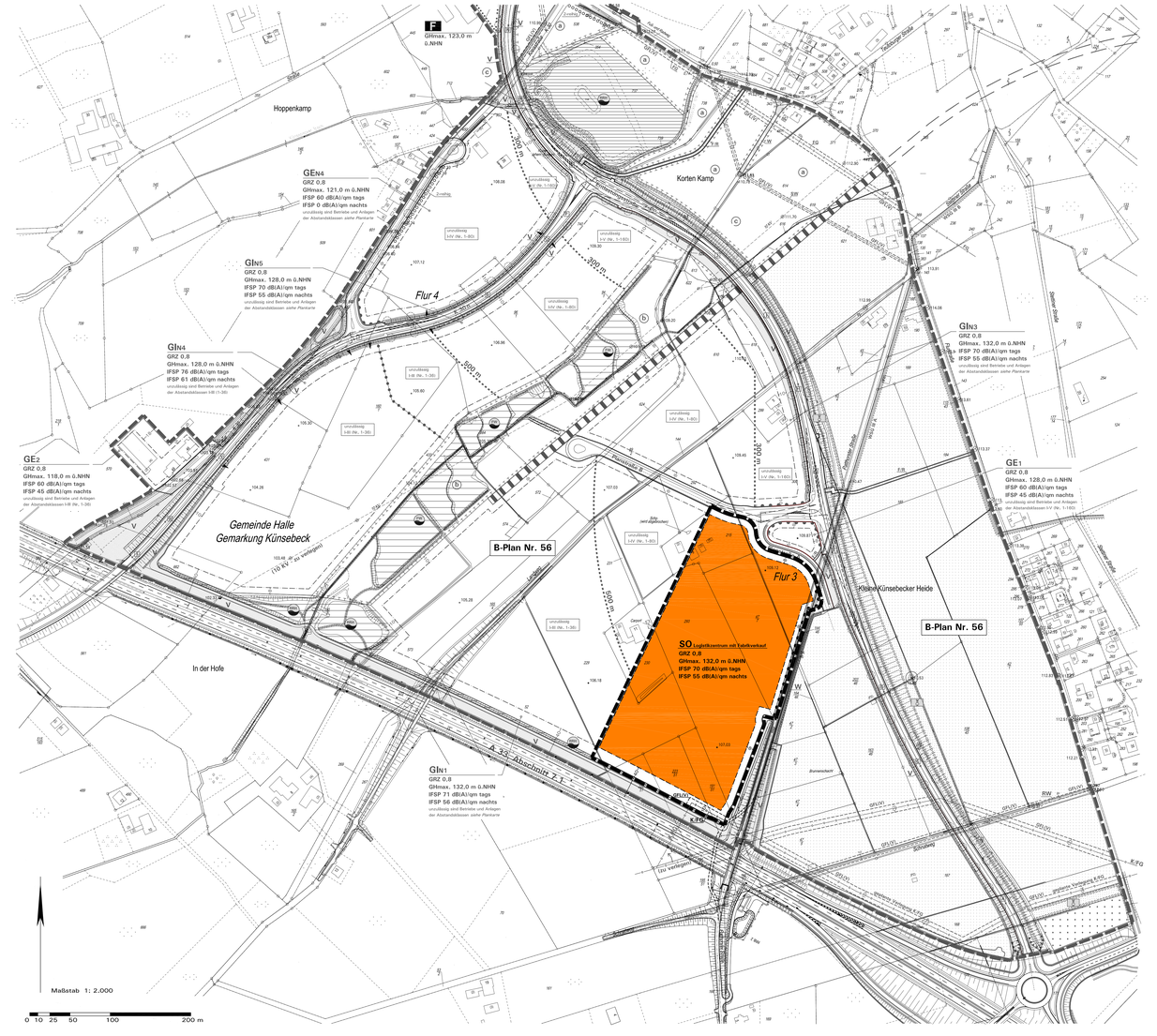
STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 56, 1. Änderung
"Werksverkauf Gerry Weber AG"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Beteiligung der Behörden gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB von dem Rat der Stadt Halle (Westf.) am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. ..... Halle (Westf.), den ..... Im Auftrag des Rats der Stadt ..... Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Während der Offenlage konnte sich die Öffentlichkeit auch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich in der genannten Frist zur Planung äußern. ..... Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. ..... Halle (Westf.), den ..... Bürgermeisterin	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. ..... Halle (Westf.), den ..... Im Auftrag des Rats der Stadt ..... Bürgermeisterin ..... Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung 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 bezeichneten Bereich: .....(bzgl. Bebauung) .....(bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem gültigen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. ..... Münster, den .... Vermessungsbüro Dr. Drees & Schlüter

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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509);

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);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95);

Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474);

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d.F. vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 4 der Verordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643);

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

SO Logistik- und Fabrikverkauf

IFSP ...dB(A) tags/nachts

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

Sondergebiet „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf" mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.500 m²gemäß § 11 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen D.1

Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel IFSP, siehe textliche Festsetzungen D.1.1

GRZ 0,8

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

Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8

GHmax ... m ü. NHN

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN gemäß Eintrag in der Plankarte, siehe auch textliche Festsetzungen D.2.1

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

= nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

= Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, als Ausnahme kann eine Notfallzufahrt (Feuerwehr) zugelassen werden

5. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nm. 12, 13, 14 BauGB)

Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)

= Ferngasleitung (Wingas Transport GmbH, ehem. Nato-Kraftstoffleitung) mit 10 m breitem Schutzstreifen (5 m beidseits der Leitungsachse)

Hinweise:
Jede Bebauung im Abstand bis 20 m ab Leitungsachse ist abzustimmen. Im Bereich der A 33 ist eine teilweise Verlegung geplant.
Verweisen wird ausdrücklich auf das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen" der E.ON Ruhrgas AG (liegt im Fachbereich 4 der Stadt Halle (Westf.) vor).

GFLN1
= 8,6 m

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

Leitungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger im Bereich der Gasleitungen gemäß B.5

7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

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

40

Maßangaben in Meter, z.B. 40 m-Abstand zwischen Fahrbahnrand A 33 und Baugrenzen

8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

WSG III A

Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt im Osten an der Patthorster Straße und Flurstraße) kleinflächig in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Steinhagen/Patthorst, die Schutzgebietsverordnung vom 24.02.1980 (s. Abl. Reg. Dt. S. 35-39) ist zu beachten.

Trasse der A 33: Nachrichtliche Übernahme und Darstellung der Trasse der A 33 gemäß Planfeststellungsbeschlüssen für die Abschnitte 6 und 7.1 mit Anschluss Schnatweg sowie geplante Modifizierung der Auffahrt Schnatweg gemäß aktueller Überplanung durch Straßen.NRW. Der endgültige Anschluss der Erftalgrundstraße erfolgt beim Bau der Anschlussstelle Schnatweg durch Straßen.NRW.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flur 2
642

Flurnummer

Grundstücks- und Wegegrenzen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Gliederung der angrenzenden Planstraßen gemäß Vorplanung des Ing.büros Röver, Stand Dezember 2011

107.00

Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)

B-Plan Nr. 56

Hinweis: Außerhalb des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 56 zur Information über die planungsrechtliche Gesamtsituation grau hinterlegt. Zu den konkreten Inhalten und Festsetzungen wird auf den Original-Bebauungsplan Nr. 56 verwiesen

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf" gemäß § 11 BauNVO

Das **Sondergebiet SO „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf"** dient der Unterbringung eines logistikzentrums für einen Hersteller von Bekleidung sowie eines angeschlossenen Fabrikverkaufs für die Produkte dieses Herstellers.

1.1.1 Zulässig sind:

a) **Alle Anlagen für den Betrieb als Logistikzentrum** für einen Hersteller von Textilien mit Wareneingang/-ausgang, Lagerhaltung, Kommissionierung, Büro- und Verwaltungsnutzungen, zugehörigen Werkstätten.

b) Ein an das Logistikzentrum **angeschlossener Fabrikverkauf für Produkte dieses Herstellers** als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11(3) BauNVO mit einer **Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.500 m² Verkaufsfläche (VK)**. Folgende Sortimente sind innerhalb dieser 4.500 m² Verkaufsfläche zulässig:

- **Kernsortiment:** Bekleidung aus den Kollektionen des Herstellers und Betreibers des im Plangebiet ansässigen Textilogistikzentrums bis zu einer Größe von maximal 4.500 m² VK.
- **Zentrenrelevantes Ergänzungssortiment:** Bekleidung von anderen Herstellern mit maximal 1.750 m² VK.
- **Zentrenrelevante Sortimente:** Schuhe, Modeaccessoires (Bekleidungszubehör, Täschnerwaren, Modeschmuck) auf insgesamt maximal 200 m² VK.
- **Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente** sind bis zu maximal 10 % der VK, also bis maximal 450 m² VK zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sind im Zusammenhang mit dem Fabrikverkauf zulässig.

Hinweis: Zur Abgrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente siehe **Sortimentsliste unter Punkt E.** gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.).

c) **Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung des auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebs zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen (Hinweis: Die Einschränkungen für Werbeanlagen entlang der A 33 sind zu beachten, siehe auch E.1).

d) **Gewerbebetriebe und Anlagen**, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

e) **Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln IFSP:**
Im festgesetzten SO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP von 70 dB(A) tags (6.00 h bis 22.00 h) und 55 dB(A) nachts (22.00 h bis 6.00 h), definiert als $L_{w''}$ in dB(A) je m² Betriebsgrundstück, nicht überschreiten.

Vorsorgeanforderungen für gering lärmemittierende Betriebe (Kappungsgrenze):
Ein Betrieb ist bereits zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Betriebsgeräusche einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA Lärm 1998, GemMBl. S. 503) an dem von Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebs nicht überschreitet.

Ermittlungsgrundlagen und Hinweis:

- **Grundlage der Festsetzungen und der Ableitung und Definition der IFSP:** Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 56 "Gewerbegebiet an der A 33" der Stadt Halle (Westf.); Teil Gewerbe, AKUS GmbH, 22.11.2011, mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, hier insbesondere TA Lärm 1998 von 26.08.1998 (GemMBl. S. 503) und DIN ISO 9613 Teil 2 "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien" Allgemeines Berechnungsverfahren (Deutsches Institut für Normung e.V., Ausgabe Oktober 1999, Beug: Beuth Verlag, 10772 Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abt. 4.1, Bauverwaltung).
- **Ermittlungsgrundlagen für die sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an den Nachbarwohnhäusern gemäß Schallgutachten (siehe dort, Kapitel 7):**
  - Höhe h der Flächenschallquellen über Grund: h= 2 m.
  - Innerhalb des Plangebiets: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen).
  - Außerhalb des Plangebiets: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes.
  - Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" zur Ermittlung der Immissionskontingente, Ausgabe Oktober 1999.
- Hinweis: Zur **Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit** von Vorhaben ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionspegel an den im Verfahren betroffenen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Regelung im Sinne des § 9(3) Nr. 1 BauNVO);

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NHN ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann die in der Plankarte im SO festgesetzte Höhe in Meter über NHN durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbe-/Industrieunternehmen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z.B. Schornsteine, Kranbahnen, Hochregallager o.ä.) um bis zu 10 m überschritten werden. Für betriebsbedingt notwendige Schornsteine kann als weitere Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten NHN-Höhen um bis zu 15 m zugelassen werden.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB) i.V.m. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen sowie Straßenraumbeleuchtungen sind nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 550 Nanometer) zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen zu unterbinden.

Hinweise:
- Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen und gelbe LED-Leuchten, ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarbe über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich.
- Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.
- Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO

1.1 Fassadengliederung: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 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 sind** im gesamten Plangebiet gemäß § 86(2) Nr. 1 BauO NRW **genehmigungspflichtig.** Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden.

b) **Werbeanlagen an Gebäuden** sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Werbeanlagen müssen bei Flachdächern von der Gebäudeoberkante und bei geneigten Dächern von der Traufkante sowie von Gebäudecken einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 7 m, die Länge maximal 30,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.
Abweichungen für Tiefelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Tiefelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden. Abweichungen von den angegebenen Maßen und Größen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der A 33 nicht zu befürchten ist.

c) **Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht** sind unzulässig (grell: z.B. signalgrün, -rot, -weiß etc. (RAL 1026, 2010, 3020, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange,- rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026).

d) **Freistehende Werbeanlagen und Pylone** (vgl. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter D.1.1.1) sind nur bis zu der festgesetzten zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß Festsetzung D.2.1 zulässig.

Hinweise zur Einschränkung von Werbeanlagen entlang der planfestgestellten A 33 gemäß FStrG: Werbeanlagen sind gemäß § 9(6) FStrG entlang der A 33 einschl. Auffahrt in einem Streifen von 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig. Bis zu einem Abstand von 100 m bedürfen sie der Zustimmung von Straßen.NRW, Ndl. Bielefeld. Eine Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet nicht von der Einhaltung der erforderlichen Zustimmungspflicht.

2. Begrünung (§ 86(1) Nr. 4, § 9 BauO NRW)

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze:
Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 m² Fachgereicht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begründungsanglaich andere Verteilungen auf Stellplatzanlagen zugelassen werden.
Hinweis: Die Stadt Halle (Westf.) bemüht sich in Zuge des Grundstückserwerbs, dass möglichst flächenspared Parkdecks und Parkbauten für den ruhenden Verkehr errichtet werden.

2.2 Verpflichtung zur Herstellung, Verbot der Herstellung sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO in den GEN, GE und GI:

a) **Einfriedungen** sind entlang der Planstraßen nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,0 m über neuem Geländeverlauf zulässig, wenn diese mindestens 2,0 m von der Begrenzungslinie der Straßen, der F/R-Wege und der Wirtschaftswege abgesetzt sind (Abstand und Vorpflanzungen auf dem Baugrundstück sind nicht erforderlich bei einem Anschluss an öffentliche Grünflächen einschließlich Verkehrsgrün).
Abweichungen können - möglichst unter Beachtung der gestalterischen Zielsetzungen - insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

b) **Rückwärtige Einfriedungen zu den Grünflächen gemäß § 9(1)20 BauGB** sind, soweit keine öffentliche Erschließung erfolgt, geschlossen mit Stabgitterzaun, Drahtgeflecht oder gleichwertig mit einer Mindesthöhe von 1,5 m über Betriebsgelände anzulegen, ein Bodenabstand von mindestens 15 cm ist freizuhalten.

c) **Einfriedungen entlang A 33:** Soweit keine öffentliche Einsäumung vorhanden ist, sind entlang der privaten Grundstücksgrenzen zur A 33 wirksame lückenlose Einfriedungen (Stabgitterzaun oder gleichwertig) mit einer Mindesthöhe von 1,2 m über Oberkante Betriebsgelände vorzusehen.

2.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu bepflanzen und zu begrünen und so zu unterhalten, sowel sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

F. Einzelhandel: Sortimentsliste der Stadt Halle (Westf.) - „Haller Liste"

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

WZ 2003 Nr.	Nahversorgungsrelevante Sortimente in Halle (Westf.)
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
aus 52.49.2	Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgehörden)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003

WZ 2003 Nr.	Zentrenrelevante Sortimente in Halle (Westf.)
52.32.0	Medizinische und orthopädische Artikel
52.41	Haushaltswäschen, Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43.1, 52.43.2	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
aus WZ Nr. 52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.5	Teppiche (ohne Teppichboden)
52.44.6	Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
aus WZ Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
52.47.2	Bücher und Fachliteraturen
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.49.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3, 52.49.4	Augenoptiker, foto- und optische Erzeugnisse
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobilteilefone
aus WZ Nr. 52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
52.50.1, 52.50.2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquitäte

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003

G. Hinweise zur Beachtung

1. Betriebswohnungen und Büronutzungen:
Betriebswohnungen können im SO im Sinne des § 9(3) BauNVO nur als Ausnahme zugelassen werden. Im Interesse der gewerblich-industriellen Nutzungen im gesamten Plangebiet Nr. 56 sind strenge Anforderungen an Standort und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben, Einbindung der Wohnungen in die Gewerbebauten, Schallschutz etc. zu stellen. Angrenzende Baufläbchen und Betriebe dürfen nicht in ihren Nutzungen eingeschränkt werden. Hier besteht eine Pflicht zum Selbstschutz bei Betriebswohnungen. Eine frühzeitige Abstimmung mit Kommune und Baugenehmigungsbehörde wird ausdrücklich empfohlen.
Büronutzungen sind ebenfalls mit Rücksicht auf umgebende Bauflächen und Betriebe anzuordnen und mit ausreichendem Schallschutz etc. zu errichten.
Die Bauflächen im Süden entlang der planfestgestellten A 33 werden künftig durch Verkehrslärm vorbelastet sein. In den Randlagen können ggf. die Orientierungswerte für gewerbliches Wohnen und für Büronutzungen z.T. überschritten werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vermieden werden, ggf. sind Abschirmungen durch Baukörper etc. sowie ergänzend passive Maßnahmen im Einzelfall sachgerecht vorzusehen.

2. Baugenehmigungsverfahren und Baugestaltung, Bauhöhen:
Die Stadt Halle (Westf.) empfiehlt eine frühzeitige Abstimmung der Bauvorhaben und bietet eine städtebauliche Beratung an.
Für Einzäunungen und Pflanzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze zur A 33 einschl. Auffahrt ist im Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung von Straßen.NRW einzuholen. Die Beleuchtungsanlagen im Bebauungsplan nicht zusätzlich eingeschränkt werden, ist im Einzelfall für diese bis zu einer Entfernung von 100 m zur A 33 ebenso die Zustimmung einzuholen. Auf die Regelungen für Leuchtmittel unter D.3.1 und für Werbeanlagen unter E.1.2 wird ergänzend verwiesen.
Die Wehrbereichsverwaltung West hat mit Schreiben vom 15.02.2011 darauf hingewiesen, dass gegen die geplante Ausweisung aus militärischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken für Bauwerke bis zu einer Bauhöhe von 50 m über Grund bestehen. Der Planbereich liegt jedoch innerhalb des Betriebsbereichs der Stelle für Flugsicherheit des militärischen Flugplatzes Gütersloh. Es wird gebeten sicherzustellen, dass in Baugenehmigungsverfahren für alle schmalen und optisch wenig auffälligen Bauwerke (Windenergieanlagen, Antennenträger, Schornsteine, Hochspannungsmasten u. ä.) die Unterlagen bereits für Bauhöhen ab 30 m über Grund zugeleitet werden, damit eine mögliche Kennzeichnungspflicht geprüft werden kann.

3. Altlasten und Kampfmittel:
Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht registriert. Treten bei Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, den Kreis Gütersloh als zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740, unverzüglich zu verständigen.
Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigung, vom 03.03.2011 liegen Erkenntnisse über Bombenabwürfe oder Munitionsfunde nach den bekannten Unterlagen bisher nicht vor. Weitergehende Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich (Indikator 1: keine Bombardierung). Vorkommen im Plangebiet können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Polizei, das Ordnungsamt der Stadt und der Staatliche Kampfmittelkleinmdienst sind umgehend zu benachrichtigen.

4. Bodendenkmale:
Werden kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Metallfunde, Tonscherben, Bodenverfärbungen, Knochen), ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem o.g. Fachamt unter der o.g. Anschrift mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. baubegleitende archäologische Beobachtungen organisiert werden können.

5. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiete so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen jedoch nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept vorgesehen ist. Die Reinigung ggf. verschmutzten Regenwassers erfolgt dezentral au