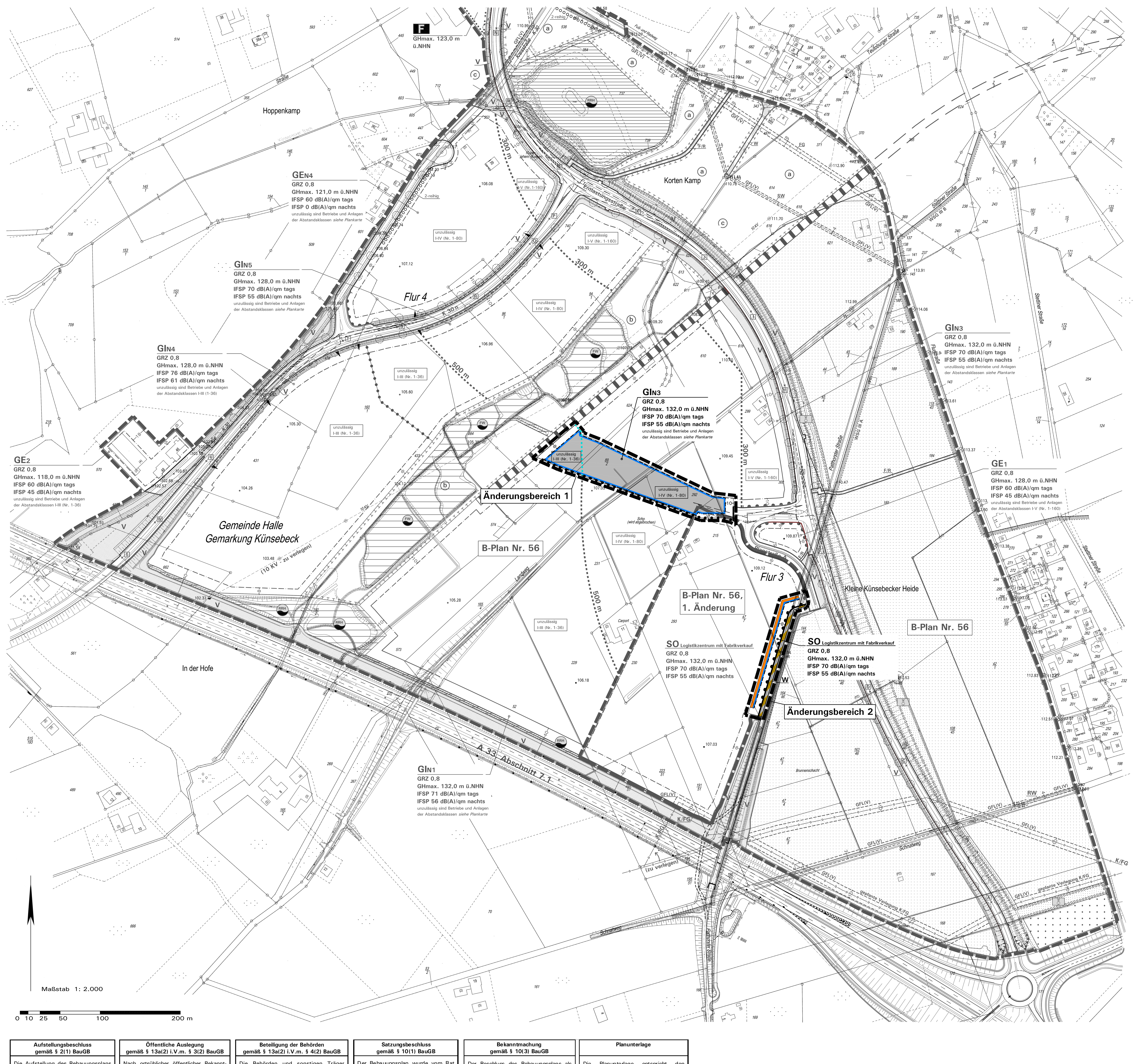
STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 56, 2. Änderung "Erschließungsstraße Ravenna Park"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

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 Auftrag des Rats der Stadt

....
Bürgermeisterin

....
Ratsmitglied

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB

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

Beteiligung der Behörden gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB

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

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

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 Auftrag des Rats der Stadt

....
Bürgermeisterin

....
Ratsmitglied

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

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

Planunterlage

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.

Münster, den ....

....
Vermessungsbüro Dr. Drees & Schlüter

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Hinweis: Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 umfasst kleinflächig 2 Änderungsbereiche 1 und 2 mit folgenden Änderungen:

Bereich 1: Aufgabe der nicht mehr benötigten Sticherschließung Planstraße B und Neufestsetzung der Fläche als Industriegebiet GIN3 mit Zusammenfassung der überbaubaren Flächen.

Bereich 2: Anpassung der Baugebietsgrenze im Südosten an die bestehende Trasse der Patthorster Straße und der Baugrenze mit weiterhin 8 m Abstand zur Wegeparzelle.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 56 einschließlich der 1. Änderung bleiben unberührt. Die in der Plankarte im Umfeld der 2. Änderung in schwarz/grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 einschließlich der 1. Änderung sind nachrichtlich zur Information dargestellt.

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878);

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 05.08.2009 (GV. NRW S. 442, 481);

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)

B.1 Änderungsbereich 1

	Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GIN1	Industriegebiet (§ 9 BauNVO), hier als Teilfläche GIN3 gemäß B-Plan Nr. 56, gegliedert nach Nutzungsmaßen und zulässigen Emissionen, siehe textliche Festsetzungen D.1.2
IFSP ... dB(A) tags/nachts	Gliederung der GE-/GI-Gebiete im B-Plan Nr. 56 gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung (siehe textliche Festsetzungen D.1.3) a) durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP und
300 m / unzulässig I-IV (Nr. 1-80) / 500 m	b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste. Abgrenzung der unterschiedlichen Abstandsklassen mit Ausschluss der jeweiligen Klassen gemäß Abstandsliste NRW (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659) hier der Klassen I-IV(lfd. Nr. 1 bis 80 einschl.)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,8	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 für die Teilfläche GIN3, siehe auch textliche Festsetzungen D.2.1
	Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinien

B.2 Änderungsbereich 2

	Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
SO Logistikz. mit Fabrikverkauf	Sondergebiet „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.500 m^2 gemäß § 11 BauNVO, siehe textliche Festsetzung D.1.1 gemäß B-Plan Nr. 56, 1. Änderung
IFSP ... dB(A) tags/nachts	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel IFSP, siehe textliche Festsetzung D.1.1.1.e gemäß B-Plan Nr. 56, 1. Änderung
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,8	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 textliche Festsetzung D.2.1 gemäß B-Plan Nr. 56, 1. Änderung
	Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinien
W	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Wirtschaftsweg, öffentlich
	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, als Ausnahme kann eine Notfallzufahrt (Feuerwehr) zugelassen werden

B.3 Grenzen und sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

	Grenze der räumlichen Geltungsbereichs für beide Teilflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 (§ 9(7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße oder unterschiedlicher IFSP-Kontingente innerhalb der Baugebiete, hier Abgrenzung des GIN3 gegenüber den angrenzenden Teilflächen GIN1 und SO
~8~	Maßangaben in Meter, hier 8 m-Abstand zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze
WSG III A	*Hinweis* und nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB, hier Wasserschutzgebiet: An die Patthorster Straße im Osten grenzt Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Steinhagen/Patthorst an, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (s. Abl. Reg. Dt. S. 35-39) ist zu beachten.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flur 2	Flurnummer
443	Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
42	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Gliederung der angrenzenden Planstraßen gemäß Entwurfsplanung des Ing.büros Röver, Stand Dezember 2011
107.03	Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
	Hinweis: Außerhalb des Geltungsbereichs dieser 2. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 56 einschließlich 1. Änderung zur Information über die planungsrechtliche Gesamtsituation grau hinterlegt. Zu den konkreten Inhalten und Festsetzungen wird auf die Bebauungspläne Nr. 56 und Nr. 56, 1. Änderung verwiesen.

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

D.1 Änderungsbereich 1

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

(*Hinweis:* Die Nummerierung gemäß B-Plan Nr. 56 wird zwecks Nachvollziehbarkeit beibehalten)

1.1 - entfällt -

1.2 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO mit den Teilflächen GIN1-GIN5, *hier Teilfläche GIN3*:
- mit Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen bzw. nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1(4) BauNVO gemäß Festsetzung D.1.3 sowie
- mit Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO wie folgt:

Nutzungseinschränkungen im GI gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO, in allen Teilflächen GIN1-GIN5 sind unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig, ***hier in Teilfläche GIN3***:

a) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** sind unzulässig.

b) **Selbstständige Schrottplätze** sind unzulässig.

c) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.

d) **Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos** sind unzulässig.

e) **Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.

f) **Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe 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).

g) **Einzelhandelsbetriebe** für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 9 BauNVO:
g.1) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen allgemein zulässig.
g.2) Tankstellen mit Verkaufsstellen bis maximal 200 m^2 Verkaufsfläche für Kfz- und Reisezubehör sind allgemein zulässig.
g.3) Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 9(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

h) **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.

1.3 Gliederung des Industriegebiets GI nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO), *hier Gliederung für Teilfläche GIN3 im Verhältnis zu den anderen Bauflächen gemäß B-Plan Nr. 56:*
a) durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP,
b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659).

Zu a) Gliederung durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP:
In Teilfläche GIN3 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP, definiert als „Lw“ in dB(A) je m^2 Betriebsgrundstück, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	IFSP in dB(A) tags	IFSP in dB(A) nachts
GIN3	70	55

Vereinfachung 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 vom 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 vom 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, Bezug: 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 betrachteten relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Zu b) Zulässigkeit von Schallemissionen gemäß (a), ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW mit *Abstandsliste* (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659), *hier Teilfläche GIN3*:
Unzulässig sind gemäß **Eintrag in der Plankarte** Anlagen der dort eingetragenen Abstandsklassen und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen (außer Schall, siehe Festsetzung der IFSP) durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

Hinweis: Der Abstandserlass NRW ist im Internet auf der Homepage u.a. des Ministeriums für Inneres und Kommunales NRW und bei der Stadtverwaltung Halle (Westf.), Abt. 4.1, Bauverwaltung einsehbar.

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 festgesetzte Höhe in Meter über NHN durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z.B. Schornsteine, Kranbahnen, Hochregallager o.ä.) wie folgt überschritten werden:
- Im GI in Teilfläche GIN3 um bis zu 10 m; für betriebsbedingt notwendige Schornsteine kann als weitere Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten NHN-Höhen um bis zu 15 m zugelassen werden.

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

- entfällt -

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

- entfällt -

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

- entfällt -

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

- entfällt -

7. 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)

- entfällt -

8. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- entfällt -

D.2 Änderungsbereich 2

Hinweis: Im Änderungsbereich 2 erfolgt eine Anpassung der Baugebietsgrenze im Südosten an die bestehende Trasse der Patthorster Straße. Die Verkehrsfläche wird geringfügig um ca. 4 m zu Lasten des festgesetzten Sondergebiets verbreitert, die Baugrenze wird mit 8 m Abstand wie bisher festgesetzt. Es erfolgt **keine erstmalige Festsetzung** von Bauflächen oder anderen Flächen mit textlichen Regelungen. Für den Änderungsbereich 2 gelten somit weiterhin sämtliche textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO des **Bebauungsplans Nr. 56, 1. Änderung**. Zu den zeichnerischen Festsetzungen wird auf Punkt B.2 verwiesen.

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften für beide Änderungsbereiche 1 und 2 -

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 in allen Teilflächen:

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 Gebäudeecken 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 Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente 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. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.)).

d) **Freistehende Werbeanlagen und Pylone** (vgl. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter D.1.1 und D.1.2) sind in den Teilflächen der Baugebiete nur bis zu der jeweils 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 straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

2. Begrünung (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen für Pkw ab 6 Stellplätze in allen Teilflächen:
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 m^2 fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.
Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf Stellplatzanlagen zugelassen werden.
Hinweis: Die Stadt Halle (Westf.) bemüht sich im Zuge des Grundstücksverkehrs, dass möglichst flächensparend Parkdecks und Parkhäuser 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:

a) **Einfriedungen** sind entlang der Planstraßen und entlang der Entlastungsstraße und der K 30/K 30n 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 Einzäunung 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 Einzäunung 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 überbaubaren Grundstücksflächen** sind unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern strukturreich zu bepflanzen und zu begrünen und so zu unterhalten, soweit 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):

- siehe Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung -

G. Hinweise zur Beachtung

- siehe Bebauungsplan Nr. 56 -

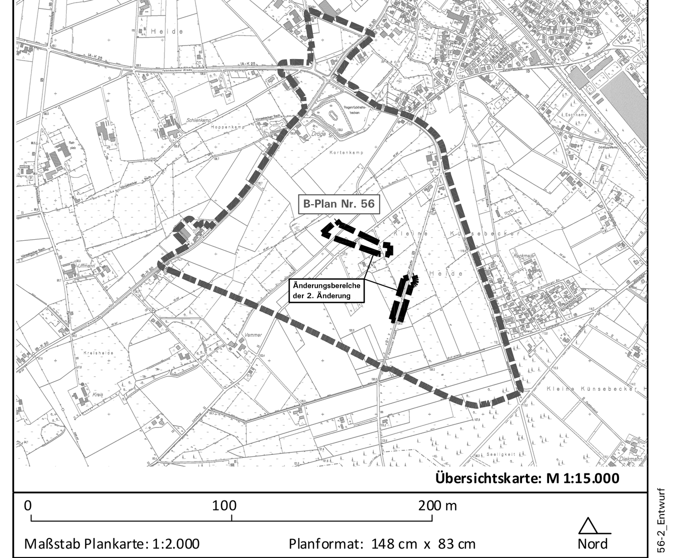
Der Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung überplant mit seinen Festsetzungen in Änderungsbereich 1 den Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ und in Änderungsbereich 2 den Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung „Werksverkauf Gerry Weber AG“. Mit Inkrafttreten werden die bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 56 und Nr. 56, 1. Änderung insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung überlagert.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Das frühere Recht tritt nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“ bei einer eventuellen Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 56, 2. Änderung.

STADT HALLE (WESTF.):

BEBAUUNGSPLAN NR. 56 - 2. ÄNDERUNG

„Erschließungsstraße Ravenna Park“



Übersichtskarte: M 1:15.000

0 100 200 m

Maßstab Plankarte: 1:2.000 | Planformat: 148 cm x 83 cm | Nord

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Entwurf, Februar 2014
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti

Stand: 26.02.2014 56-2_Entwurf