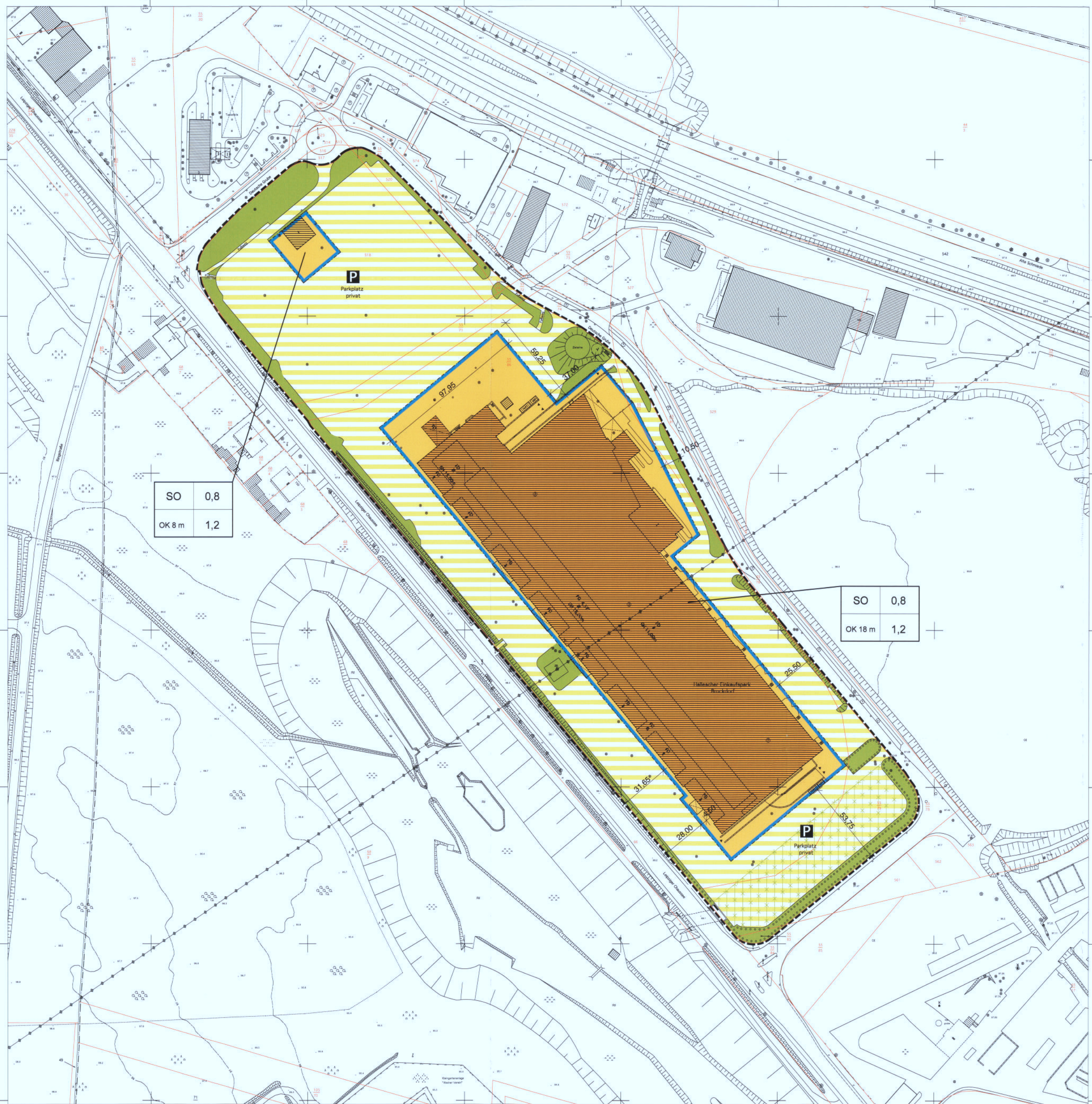
STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 24

PLANZEICHNUNG
TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauNVO
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z. B. 0,8 Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
z. B. OK 18 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	§§ 16, 20 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§§ 22, 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
P private Parkplätze	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
▶ Ein-/Ausfahrt Tiefgarage/Parkdeck	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen	
vernichtete Grünfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
Fläche mit Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB
Elektrizität	
Hochspannungsleitung oberirdisch	

2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 55/53 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Böschung
- Zaun

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (s. textl. Festsetzungen)	Geschoßflächenzahl

Kartengrundlage:	
	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), FB Vermessung und Geodaten
Gemeinde:	Halle
Gemarkung:	Kanena
Flur:	2
Maßstab:	1 : 1000
Stand der Liegenschaftskarte:	
Stand der Planunterlage:	Februar 2003

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Kataster amt Halle am 16.04.2003
Aktenzeichen: EV-35-03

Lagebezugssystem:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem Lagestatus 150
Höhenbezugssystem:	HN

SATZUNG

Satzung der Stadt Halle
zum Bebauungsplan Nr. 24,
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

(Verfahrensbeginn ab 12.6.2003)

Präambel
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom 24.11.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I, S.1193)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) vom 5.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt
(UVPG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S. 158)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauOLSA) vom 9.2.2001 (GVBl. LSA S.50/2001), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.2002 (GVBl. LSA S. 358)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 11.2.1992 (GVBl. LSA S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(FFOG LSA) vom 16.4.1997 (GVBl. LSA S. 4769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S. 130)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landeswaldgesetz
(LandeswaldG) vom 13.4.1994 (GVBl. LSA S. 520), geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

In Ergänzung der Planzeichnung werden die folgenden Textlichen Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen. Die bisher geltenden Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) verlieren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugleich ihre Gültigkeit.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet gemäß § 11(3) BauNVO

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11(3) Abs. 1.2.3 BauNVO

1.2 Ausnahmsweise können im Sondergebiet zugelassen werden

- Gewerbebetriebe im Sinne von § 8(2) Abs. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 8(2) Abs. 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8(2) Abs. 4 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne von § 8(3) Abs. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8(3) Abs. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 8(3) Abs. 3 BauNVO

1.3 Stellplätze sind im Baufeld und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Die Ausführung hat in versickerungsfähigen Pflaster und der Abfluss des Regenwassers in die benachbarte Pflanzfläche zu erfolgen.

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

Die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte sind als Obergrenze festgesetzt.
Die Verkaufsfläche wird auf maximal 26.000 m2 für die unter 1.1 festgesetzten Sondergebiete begrenzt. Bis zu einer maximalen Obergrenze von 18 300 m2 ist der Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig.
Für sonstige Nutzungen bestehen keine Festsetzungen.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der Geländeoberkante festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen auf die erschließende Straße in der Höhe der Grundstückszufahrt.

In allen Bereichen mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 20 % der Grundfläche des Teilgebietes nicht überschreitet.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Errichtung von Parkdecks für PKW-Stellplätze ist zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Tiefgarage zulässig.
Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen sowie Beschilderungen.

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Mindestabstand von Einfriedungen:

Einfriedungen müssen von der äußeren Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

5.0 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

Das anfallende Niederschlagswasser und das anfallende Abwasser wird in die Kanalisation im Bestand eingeleitet. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist zulässig und erforderlich. Aufstellflächen für Abfallbehälter sind zu begrünen.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Pflanzabstand Sträucher: 1,25m x 1,25 m

6.2 Pflanzqualität Sträucher: v. Str., mind. 3 Triebe
Pflanzqualität Bäume: H., 3 x v, mB, StU = 16-18 cm

6.3 Die Parkierungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,5 darf nicht überschritten werden

7.0 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

7.1 Auf den ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.

7.2 Je 6 PKW-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, wobei die Bäume so anzuordnen sind, dass die Stellplätze durch die Baumkronen überschattet werden

7.3 Auf den freien Flächen ist je angefangene 150 m_ Grünfläche ein Baum zu pflanzen.

7.4 Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.5 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen:
Flächen außerhalb von Fahr- und Fußwegen sowie PKW-Stellplätzen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.0 Der Sonderbaufläche sowie dem Parkplatz, auf denen ein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig wird, sind gemäß § 9 Abs. 1a, Satz 2 BauGB außerhalb des Plangebietes folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet (vgl. Anlagen):

a) Baumpflanzungen am Eierweg (Flurstücke 19/41, 19/32, 19/30, 19/28, 19/35, 19/26 jeweils tlw.)
- Straßenbegleitende Pflanzung von 30 Eschen (Fraxinus excelsior)

b) Stellplatzrückbau und Baumpflanzungen an der Straße der Befreiung (Flurstück 79 tlw.)
- Auf der östlichen Straßenseite nach Rückbau jedes 6. Stellplatzes Pflanzung von 18 großkronigen Laubbäumen

c) Stellplatzrückbau und Baumpflanzungen an der Diesterwegstraße
- Pflanzung von 8 Platanen (Platanus x acerifolia) auf der Grünfläche (Flurstück 6 tlw.)
- Stellplatzrückbau und Pflanzung von 21 Spitz-Ahornen (Acer platanoides) im Bereich der Stellplätze und angrenzender Grünflächen (Flurstück 70/29 tlw.)

d) Brachfläche in Ammendorf (Flurstück 116/8)
- Rückbau der verfestigten und geschotterten Flächen mit anschließender Mutterbodenandeckung und Gehölzpflanzung (heimische standortgerechte Sträucher im Verband 1,5 m x 1,5 m, Bäume als Hei., 2xv., H = 150-200 cm sowie 10 großkronige Laubbäume)

e) Abbruch von Gebäuden, Nordstraße 70 (Flurstück 227/75)
- Abbruch (mit Ausnahme des westlich gelegenen Gebäudes) aller Garagen und Schuppen auf dem Grundstück
- Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen auf den entsiegelten und vorgelagerten Freiflächen (Lockerung, Mutterbodenauftrag, Beseitigung von Verfestigungen) und anschließend Überlassung der Sukzession

Als Arten zur Anpflanzung gemäß Begründung 7.0 werden empfohlen:

Baumpflanzungen:

Winterlinde - Tilia cordata
Feldahorn - Acer campestre x
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Hainbuche - Carpinus betulus x
Esche - Fraxinus excelsior
Vogelkirsche - Prunus avium x
Traubenkirsche - Prunus padus x
Stieleiche - Quercus robur x

X = nicht im öffentlichen Straßenraum und auf PKW-Stellplätzen verwenden

Empfehlungen für Strauchpflanzungen:

Hartriegel - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehdorn - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula
Hundsrose - Rosa canina
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

Empfehlungen für die Maßnahmefläche:

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis - Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina - Hunds-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 90 Abs. 1 und 4 BauO LSA vom 9. Februar 2001 - GVBl. LSA Nr. 6/2001, S. 50)

1.0 Einfriedungen

1.1 Einfriedungen sind nur zulässig im Bereich von Anlieferungen, Müllsammelbehältern, Nebenflächen und Außenlagerflächen.

2.0 Dachdeckung

2.1 Mindestens 20 % der Flachdachflächen sind als extensiv begrünte Dachflächen auszubilden, soweit sie nicht als Parkplatzflächen oder als Dachflächen untergeordneter Bauteile genutzt werden.
2.2 Begrünte Dachflächen sind als Ausgleichsfläche zulässig

3.0 Standorte zur Aufstellung von Müllsammelbehältern

3.1 Abfallsammelbehälter sind in Gebäuden oder auf Abstellplätzen mit Einfriedung vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 24.11.2004 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.

Halle, den 27.06.2006

i.V. [signature]
Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am — / in der Zeit vom 16.06.2003 bis 25.06.2003 durchgeführt worden.

Halle, den 27.06.2006

i.V. [signature]
Oberbürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 27.06.2006

i.V. [signature]
Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat am 24.11.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.

Halle, den 27.06.2006

i.V. [signature]
Oberbürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 16.12.2004 bis zum 24.01.2005 während der Dienststunden im Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Halle, den 27.06.2006

i.V. [signature]
Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.11.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 27.06.2006

i.V. [signature]
Oberbürgermeisterin

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschafts-katasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den 14.06.2006

[signature]
Fachbereich
Vermessung und Geodaten

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 27.06.2006

[signature]
Fachbereich
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.11.2004 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2004 gebilligt.

Halle, den 27.06.2006

i.V. [signature]
Oberbürgermeisterin

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

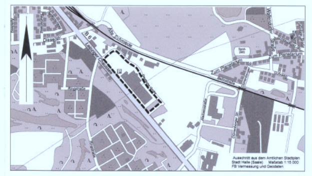
Halle, den 27.06.2006

i.V. [signature]
Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.07.06 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 19.07.2006 in Kraft getreten.

Halle, den 19.07.2006

i.V. [signature]
Oberbürgermeisterin



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 24

Halle-Bruckdorf
Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

Planungsbüro	Dipl.-Ing. M. T. Lohmann Borchener Straße 58 33098 Paderborn
Aktualitätsstand der Planung	November 2004
Gemarkung	Kanena
Flur	2
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Vermessung und Geodaten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.