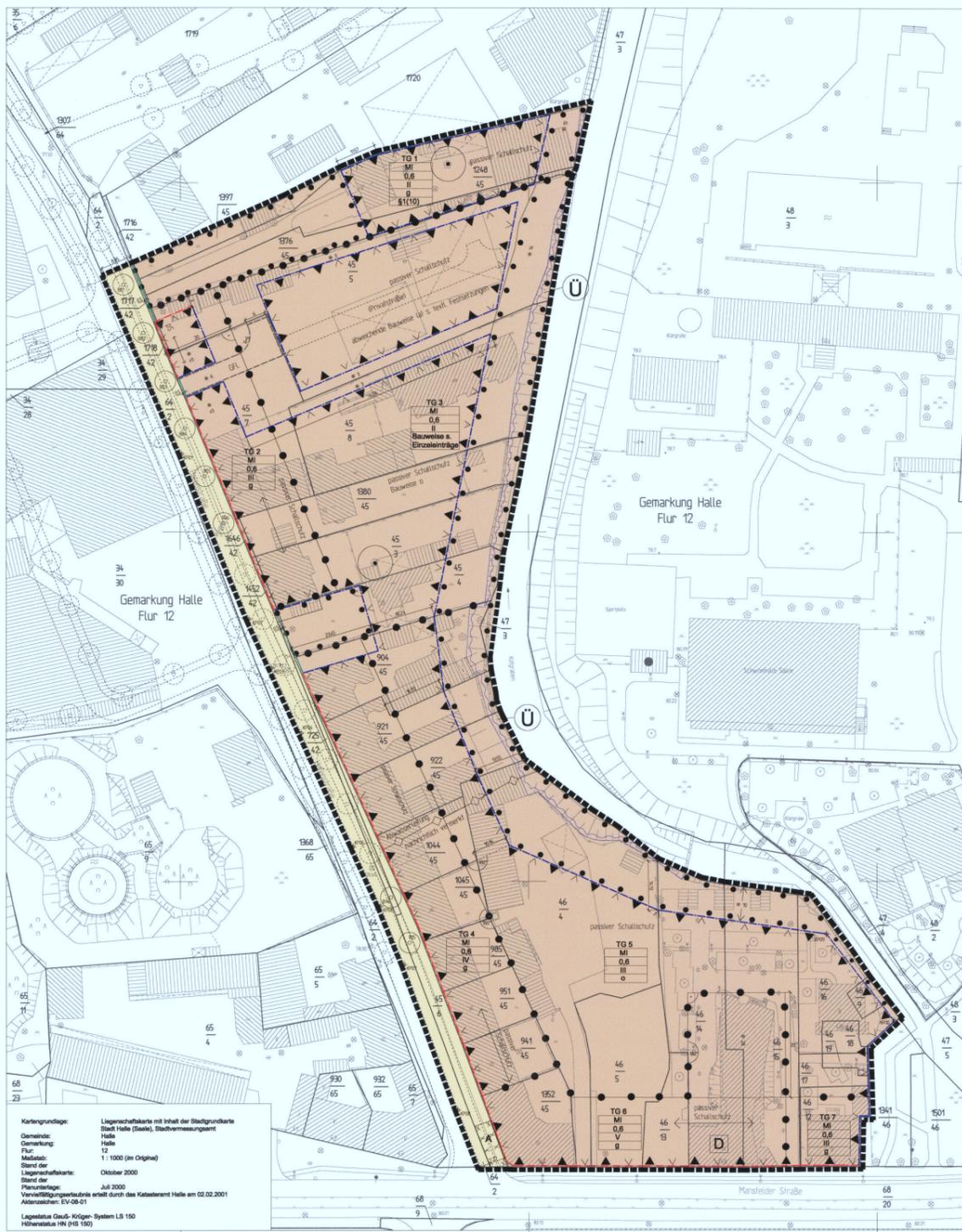




Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 102.1a



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Schaltplan** für Angaben, die sich auf das gesamte Baugelände bzw. den Teil eines Baugeländes beziehen
 - Art d. Bau-Nutzung
 - GRZ
 - Zahl der Vollgeschosse als Höhenangabe
 - Bauweise
- TG 1-7**: Nummerierung der Teilgebiete
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOSt und § 11 der BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 8 BauNVO)
 - Direktierter Bestandsschutz (§ 1 (10) BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOSt und § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höhenangabe
- BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOSt und §§ 22-23 BauNVO)
 - Baugrenzen
 - Baulinien
 - Offene Bauweise
 - Geschlossene Bauweise
 - Abweichende Bauweise
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauOSt)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßengrenzflächen
- HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauOSt)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25, Abs. 4 BauOSt)
 - Umgränzung der Flächen mit Bindungen für Begrünungen und Anlagen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Bäumen; Legokoordinaten siehe Liste, Lage bis zu 3 m veränderlich gemäß Text; Festsetzung Nr. 6.2
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauOSt)
 - Festhaltung der Hauptgeschosshöhen bei geneigten Dächern
- SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Vermögensgüter zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauOSt)
 - Umgränzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sonstiger Schutz, auch abgeleitet) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauOSt)
 - Abstände von Baugrenzen und Baulinien, für die die jeweiligen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 gelten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauOSt)
 - Umgränzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauOSt)
 - Abgränzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
 - Bemalungslinien mit Maßangaben in Meter
 - Abstandsmesspunkt
 - Koordinatenpunkt der Planbemalung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauOSt)
- KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 5 und 6 BauOSt)
 - Übernahmepunkt
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSINHALT**
 - Bäume
 - Gebäude
 - Bleichen
 - Flurstücksgrenze und Flurstücknummer
 - Gebäudehöhe in m über NN
 - Sonstiges
 - Planvorbehalt für Bäume
 - Straßenart, auch für Privatstraßen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt
Gemarkung: Halle
Flur: 12
Maßstab: 1:5000 (im Original)
Stand der Liegenschaftskarte: Oktober 2000
Stand der Planunterlagen: Juli 2000
Verwirklichungstermin: durch das Katasteramt Halle am 02.02.2001
Abweichend: SV-08-01
Legende: Gauß-Krüger-System LS 150
Höhenanlage: NN (HS 150)

PRÄAMBEL:
 Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 102.1a für das Gebiet Hafensstraße / Sophienhafen - Südost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA, erlassen:

Rechtsgrundlagen:
 (BauOSt) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 406)
 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 689), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.1987 (BGBl. I, S. 2081)
 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1983 (BGBl. I, S. 966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.01.2001 (BGBl. I, S. 2)
 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 689), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.1987 (BGBl. I, S. 2081)
 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1983 (BGBl. I, S. 966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.01.2001 (BGBl. I, S. 2)
 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 689), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.1987 (BGBl. I, S. 2081)
 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1983 (BGBl. I, S. 966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.01.2001 (BGBl. I, S. 2)
 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 689), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.1987 (BGBl. I, S. 2081)
 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1983 (BGBl. I, S. 966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.01.2001 (BGBl. I, S. 2)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

PLANNINGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungen in den Mischgebieten (MI) (§ 9 (1) Nr. 1 BauOSt, § 1 und 6 BauNVO)

a) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 Nr. 9 BauNVO: Gartenbaubetriebe, Tischlerei und Verkleidungsbetriebe nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 (9) Nr. 1 BauNVO ist die Nutzung nach § 6 (2) BauNVO: Vergnügungsbetriebe als ausnahmsweise zulassungspflichtige Nutzung, nicht zulässig.

1.2 Erwerbstätiger Bestandsschutz - Aufstocken (§ 1 (10) BauNVO) (sonstiger Bestandsschutz) festgesetzt: Erweiterungen, Änderungen und Erweiterungen von Anlagen des bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb der überbauten Grundstücksfläche sind allgemein zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die bestehenden Bestände "Aufstocken". Ihre Wirkung erlischt bei einer Aufgabe des bestehenden Betriebes oder seiner Verlagerung von dem Grundstück.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) Nr. 1 BauOSt, § 9 BauNVO) Gemäß § 19 (6) Satz 2 in Verbindung mit Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

3.1 Abweichende Bauweise „a“ (§ 9 (1) Nr. 2 BauOSt, § 22 BauNVO) Innerhalb der abweichenden Bauweise „a“: Wohnbauweise - ist eine Ortsumgehung mit höchstens zwei Geschossen für ein Gebäude zulässig, jedoch nicht zwingend erforderlich. Bei Ortsumgehung ist die Zustimmung des Nachbarn einzuholen. Die abweichende Bauweise entspricht im übrigen der offenen Bauweise.

3.2 Überschneidungen der Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauOSt, § 23 BauNVO)

a) Bei offener und geschlossener Bauweise Die Vorrichtungen von untergeordneten Bauten, wie z.B. Giebeln, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hausübergängen und deren Überdachungen und Vorbauten wie Erker und Balkone, vor die Baugrenzen und bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zulässig, soweit die vor die Baugrenzen tretenden Bauteile keine eigenen Abstandsflächen nach § 8 BauO LSA erfordern.

b) Bei abweichender Bauweise „a“ Über die Zulässigkeit nach Buchstabe a) hinaus kann bei abweichender Bauweise nach Festsetzung Nr. 3.1 auch folgende Überschneidung der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden: Bauteile dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 Meter überschreiten und ohne eigene Abstandsfläche auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Länge der errichteten Grundstücksgrenze 5 Meter nicht überschreitet und die Wände des Bauteils 3 Meter nicht überschreiten. Ferner muss die Einverständnisse des Nachbarn nachgewiesen werden.

3.3 Baulinien (§ 9 (1) Nr. 2 BauOSt, § 23 BauNVO) Die Zurücktreten von Gebäudeteilen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 Meter zulässig.

4. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und § 12, 14 und 23 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

5. Passiver Schallschutz, Festsetzungen über Vorkehrungen des Schallschutzes an Gebäuden im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauOSt)

5.1 Mindestanforderungen Die folgenden Schallschutzvorkehrungen gegen Außenlärm sind in jedem Falle zu treffen, sofern in den darauffolgenden Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3 nichts anderes geregelt ist. Als Außenlärm-Schallleistungs-Maße Nr. 1 bis gemäß DIN 4109, Ausgabe 11.89 einschließlich Berichtigung vom August 1992, sind mindestens zu erfüllen:

a) für Wohnungen R_w, n_a = mindestens 35 dB

b) für sonstige Aufenthaltsräume R_w, n_a = mindestens 30 dB

5.2 Besondere Anforderungen in den Teilgebieten Nr. 4 und 7 Innerhalb der oben genannten Teilgebiete sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden zu realisierende Schallschutz-Maße Nr. 1 bis gemäß DIN 4109, Ausgabe 11.89 einschließlich Berichtigung vom August 1992, mindestens zu erfüllen:

a) für Wohnungen R_w, n_a = mindestens 40 dB

b) für sonstige Aufenthaltsräume R_w, n_a = mindestens 40 dB

Zusätzlich sind die Außenwände mit schalltechnischen Luftdichtungsmaßnahmen zu versehen, deren Anforderungen sich zu den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Teilen von Baugrenzen bzw. Baulinien orientieren. Das notwendige realisierende Schalldämmmaß darf durch diese Luftdichtungsmaßnahmen nicht negativ beeinflusst werden.

6. Grünzonenplanerische Festsetzungen

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

Niedererschlagwasser ist auf den Baugrundflächen zurückzuführen oder zu versickern. Das Niederschlagswasser, das nicht zurückgehalten oder versickert werden kann, ist schadlos abzuführen.

6.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 24 und Abs. 4 BauOSt)

a) Bei Planung eines oder mehrerer zur Erhaltung festgesetzter Gehölze sind vor jeder negativen Einwirkung zu schützen. Bei Baumstammeln sind die Forderungen der DIN 18262 einzuhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

b) Je abgegrenztes 200 m² der Baugrundfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Es ist Pflanzen der Qualität 4+ vorzuziehen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu verwenden. Es ist mindestens 50 % der Grundstücksfläche, die nicht überbaut werden, als Vegetationsflächen anzusehen.

c) Zur Pflanzung auf den Baugrundflächen festgesetzte Gehölze sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baueinrichtung zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sammelanläufe von 4 und mehr Pflanzstellen auf den Baugrundflächen sind mit Bäumen in der Pflanzqualität nach Buchstabe b) anzusehen. Es ist ein Baum je 4 Pflanzstellen zu pflanzen. Die Baumplantagen werden auf die Anzahl der nach Buchstabe b) zu pflanzenden Bäume angedreht.

d) In der Hofanlage sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes mindestens 10 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit Baumstämme hierfür festgesetzt sind, dürfen diese ausnahmsweise um höchstens 3 Meter verschoben werden. Die Baumstämme müssen gegen Überführung geschützt sein und eine unversiegelte Fläche von mindestens 9 m² aufweisen. Es ist Pflanzen der Qualität 4+ vorzuziehen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu verwenden.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauOSt)

7.1 Dächer, Dachneigung

a) An Dächern werden Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 10-45 Grad festgesetzt. Ausnahmsweise sind auch Walmdächer, Mansard-, Zeh- und Tormentdächer zulässig.

b) An Dachneigungen werden Giebel- und Zehndächer mit einer Neigung größer 15 Grad mit Ziegeln und Dachsteinen in roten bis dunkelbraunen Farbtönen sowie Metalldeckungen zulässig.

c) Die Festsetzung der Dachform betrifft nicht die Nebengebäude im Sinne des § 14 BauOSt und die Garagen, sowie untergeordnete Bauten wie Dachböden, wenn deren Länge insgesamt 50% der Tragfläche des Gebäudes nicht überschreitet.

7.2 Gestaltung der Stellplätze und Wege sowie der Plätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter

a) Stellplätze sind als nicht versiegelte Flächen durch die Verwendung wasserundurchlässiger Materialien wie z.B. Schotterstein, Rasengitterstein, Rasengitterstein oder Pflaster mit großen Fugen anzulegen.

b) Alle nicht belichteten Wege sind als nicht versiegelte Flächen durch die Verwendung wasserundurchlässiger Materialien wie z.B. Pflaster mit großen Fugen, wasserundurchlässiger oder sandgedämmter Decks anzulegen, sofern sie nicht als Zugang zu den Abfall- und Wertstoffbehältern dienen.

c) Müllarmaturen sind einzurichten und den Hausanlagen zuzurechnen oder als Sammelarmaturen für mehrere Gebäude anzulegen.

7.3 Dach- und Fassadenbegrünung

a) Flachdächer und fach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen, soweit nicht konstruktive Gesichtspunkte entgegen stehen. Vertikal an den Dachflächen nicht begrünt, so sind erdsetzende Bäume der Qualität 4+ zu pflanzen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume beträgt 1 je anlagefreie 50 qm Dachfläche.

b) Geschlossene Wandflächen mit mehr als 30 m² sind mit Kletterpflanzen vollständig zu begrünen.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, nachrichtliche Übernahme

8. Hinweise auf archäologische Bodendenkmale (§ 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt) verpflichtet, im Falle eines unerwartet freigelegten archäologischen Fundes oder Befundes die geotische Meldepflicht einzuhalten.

8.2 Kennzeichnungen

8.2.1 Grundwasserstand Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauOSt als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Es ist von einer geeigneten Rücksichtnahme der im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der neu hinzukommenden Wohnbebauung auszugehen.

8.2.2 Dewaterliche Vorbelastung Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauOSt als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Es ist von einer geeigneten Rücksichtnahme der im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der neu hinzukommenden Wohnbebauung auszugehen.

Eingliederung zu Bebauungsplan Nr. 102.1a
 Koordinaten zu den Angaben in der Planzeichnung (ohne Höhenangaben)
 rechts: 448-Tabella / hoch: 570-Tabella

Punkt Nr.	rechts = x	hoch = y	Standort	rechts = x	hoch = y
KP01	7000,3301	6022,3250	801	6865,80	6070,84
KP02	7018,8967	5975,0812	802	6885,35	6037,08
KP03	7028,1738	5961,0748	803	6965,87	6043,11
KP04	7034,8998	5942,4367	804	7001,31	6039,88
KP05	7045,6525	5929,6264	805	7095,98	6015,98
KP06	7057,4230	5922,8305	806	7012,48	6002,53
KP07	7063,6112	5918,0814	814	7095,48	5985,40
KP08	7078,8024	5834,4520	815	7095,79	5982,40
KP09	7083,6112	5834,4520			
KP10	7204,5290	5869,9227			

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan

Der Stadtrat hat am 23.10.1999 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.

Halle, den 21. FEB. 2002.

Der Stadtrat hat am 18.04.2001 den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlegung bestimmt.

Halle, den 21. FEB. 2002.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauOSt beauftragt worden.

Halle, den 21. FEB. 2002.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.12.1999 und 12.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 21. FEB. 2002.

Der Stadtrat hat am 18.04.2001 den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlegung bestimmt.

Halle, den 21. FEB. 2002.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, ist in der Zeit vom 30.05.2001 bis zum 20.06.2001 während der Dienstzeiten im Planungssamt nach § 3 Abs. 2 BauOSt öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen und Erweiterungen von Anlagen des bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb der überbauten Grundstücksfläche sind allgemein zulässig, am 23.05.2001 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 10/01 örtlich bekannt gemacht worden.

Halle, den 21. FEB. 2002.

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 21. FEB. 2002.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.01.2002 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist mit Beschluss des Stadtrates vom 30.01.2002 gebilligt.

Halle, den 21. FEB. 2002.

Die von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeführt.

Halle, den 21. FEB. 2002.

Die von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeführt.

Halle, den 21. FEB. 2002.

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann, sind über den Inhalt bekannt zu machen, sind am 20. MAI 2002 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 8/02 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verteilung von Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Ablegung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BauOSt) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erbschaftsgegenständen (§§ 39, 44 BauOSt) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 21. MAI 2002 in Kraft getreten.

Halle, den 21. FEB. 2002.

STADT HALLE (SAALE) Urschrift
 Bebauungsplan Nr. 102.1a
 Hafensstraße / Sophienhafen - Südost

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

Planungsbüro: H + B Stadtplanung
 Griesweg 2
 06109 Halle (Saale)

Aktueller Stand der Planung: September 2001 / redaktionelle Korrekturen Nov. 2001

Gemarkung: Halle
 Flur: 12
 Maßstab: 1:500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale)
 Stadtvermessungsamt

Verordnungen der Planungen für genehmigte Zwecke sind öffentlich.