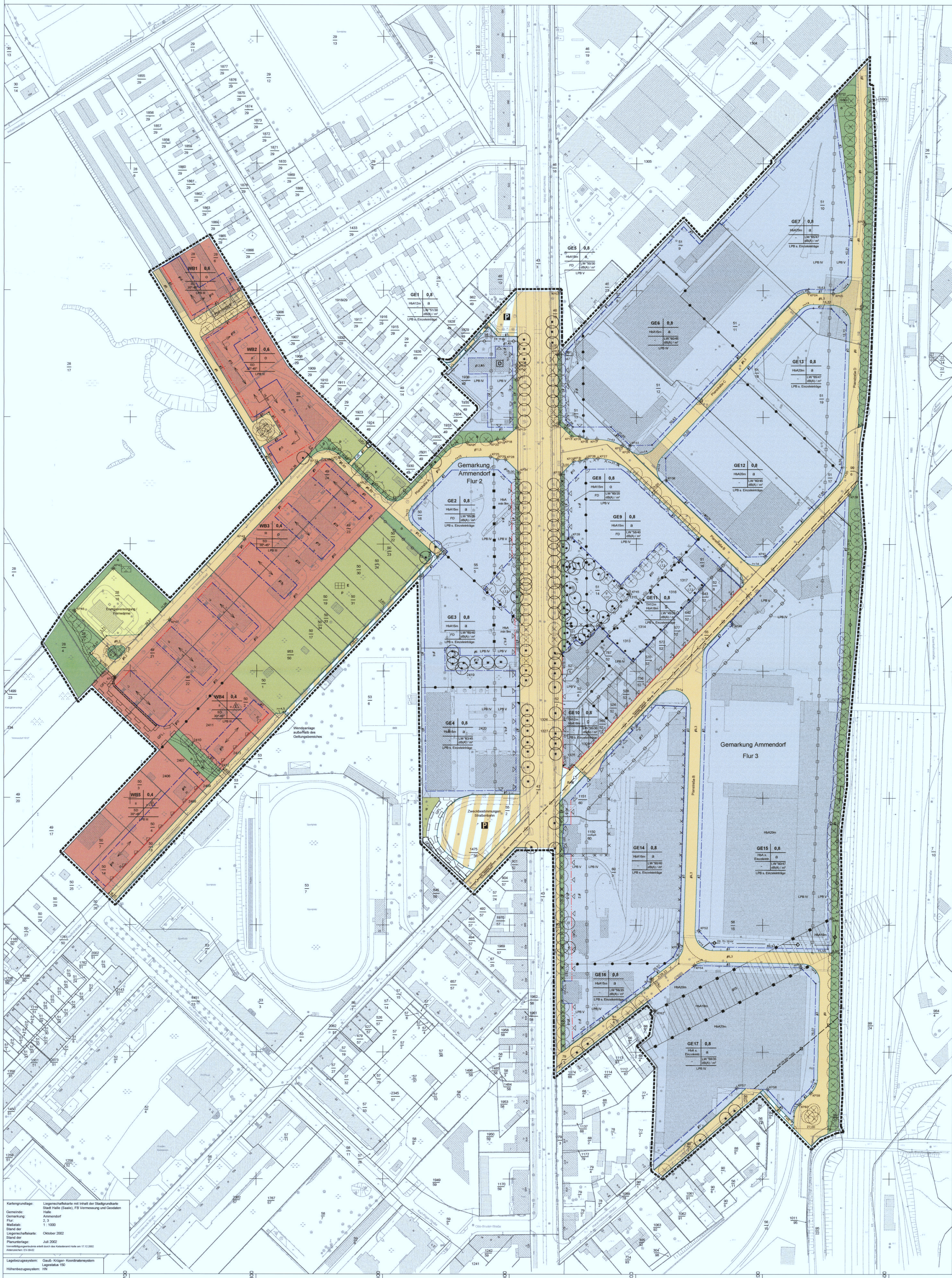
Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 112



Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), FB Vermessung und Geodaten
Gemeinde:	Halle
Gemarkung:	Ammendorf
Flur:	2, 3
Maßstab:	1 : 1000
Stand der Liegenschaftskarte:	Oktober 2002
Stand der Planunterlage:	Juli 2002

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Halle am 17.12.2002 Aktenzeichen: EV-39-02

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

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan

Der Stadtrat hat am 13. DEZ. 2000 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
Halle, 13. AUG. 2003
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..../ in der Zeit vom 10. APR. 2002 bis 24. APR. 2002 durchgeführt worden.
Halle, 13. AUG. 2003
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12. APR. 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, 13. AUG. 2003
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat am 30. APR. 2003 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.
Halle, 13. AUG. 2003
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 2. JUNI bis zum 2. JULI 2003 während der Dienststunden im Planungsamt 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 21. MAI 2003 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 10/03 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Halle, 13. AUG. 2003
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30. APR. 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, 13. AUG. 2003
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeisterin

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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,
i.A. [Unterschrift] FB Vermessung und Geodaten

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle, 20.08.03
[Unterschrift] FB Stadtentwicklung und -planung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30. APR. 2003 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30. APR. 2003 gebilligt.
Halle, 27. AUG. 2003
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Halle, 27. AUG. 2003
i.V. [Unterschrift] 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 10. SEP. 2003 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 18/03 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 10. SEP. 2003 in Kraft getreten.
Halle, 21. OKT. 2003
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeisterin

Koordinaten zu den Angaben in der Planzeichnung (ohne Höhenangaben)
rechts: 449- Tabelle / hoch: 570- Tabelle

Punkt Nr.	rechts = x	hoch = y
KP01	9257,45	0853,47
KP02	9280,10	0752,29
KP03	9038,93	0699,10
KP04	9236,05	0698,12
KP05	9255,51	0697,46
KP06	9278,34	0687,55
KP07	9037,80	0649,40
KP08	9005,46	0641,47
KP09	9005,37	0639,10
KP10	9005,30	0636,28
KP11	9005,32	0629,37
KP12	9038,26	0595,37
KP13	9005,63	0591,83
KP14	9055,24	0584,86
KP15	9049,00	0584,81
KP16	9060,86	0582,81
KP17	9068,73	0582,74
KP18	8995,20	0582,74
KP19	8990,27	0582,56
KP20	8984,69	0580,41
KP21	8966,48	0579,99
KP22	9095,08	0577,84
KP23	9088,73	0577,60
KP24	9093,90	0574,81
KP25	8984,79	0568,91
KP26	9060,98	0567,81
KP27	9069,67	0567,76
KP28	8996,65	0566,92
KP29	8990,41	0566,86
KP30	8859,58	0566,39
KP31	9055,40	0565,66
KP32	9050,61	0565,62
KP33	8847,79	0563,97
KP34	9007,39	0556,36
KP35	9040,05	0554,88
KP36	9123,55	0550,48
KP37	8880,78	0546,41
KP38	9268,11	0538,94
KP39	9048,94	0505,64
KP40	8790,40	0503,82
KP41	9201,82	0490,38
KP42	8943,12	0489,93
KP43	8686,69	0480,63
KP44	9040,80	0466,39
KP45	9095,07	0460,81
KP46	8655,80	0447,27
KP47	8731,19	0440,41
KP48	9176,12	0437,13
KP49	9041,37	0415,66
KP50	8687,69	0395,10
KP51	9262,58	0376,06
KP52	9149,71	0195,64
KP53	9134,34	0184,33
KP54	9146,29	0168,24
KP55	9230,10	0166,63
KP56	9112,05	0157,67
KP57	9179,69	0071,65
KP58	9203,96	0070,56
KP59	9238,17	0067,66
KP60	9229,09	0058,77
KP61	9254,67	0205,34
KP62	9115,03	0132,61

Hinweise zur Planzeichnung:

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar neben einer Flurstücksgrenze ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie mit der Flurstücksgrenze zusammen.

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Schablonen für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und Dachform
1) Art der baulichen Nutzung
2) Grundflächenzahl (GRZ)
3) Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse
4) Bauweise
5) Dachform, Dachneigung
6) Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
7) Kennzeichnung des maßgeblichen Lärmpegelbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Erweiterter Bestandsschutz, s. Textl. Festsetzung 1.2.4 (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl

z.B. HbA12m — Höhe baulicher Anlagen in Meter über mittlerer Geländehöhe auf dem Grundstück

z.B. HbA min 9m — Höhe baulicher Anlagen in Meter über mittlerer Geländehöhe auf dem Grundstück als Mindestmaß

z.B. TH12m — Traufhöhe in Meter als Höchstmaß, siehe Textliche Festsetzung 1.3.2

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise, darin:

E — nur Einzelhäuser zulässig

g — geschlossene Bauweise

a — abweichende Bauweise, siehe Textliche Festsetzung 1.3.3

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

P — öffentliche Parkfläche

F+R — Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrten zulässig, siehe Textl. Festsetzung Nr. 1.4

Verbot der Durchfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, siehe Zweckbestimmung in der Planzeichnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ö — öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmungen:

SBG — Straßenbegleitgrün

Parkanlage

p — private Grünflächen, Zweckbestimmungen:

E — Eigentümergärten

PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen:

eingemessen

uneingemessen

z.B. 1.7.1 — Maßnahme / Anpflanzung gem. Textl. Festsetzung z.B. Nr. 1.7.1

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 90 der Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Firstrichtung der Hauptdachflächen

FD — Dachform Flachdach

SD 30° - 45° — Dachform Satteldach, Dachneigung als Mindest- und Höchstwert

SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Abgrenzung zwischen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

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

GFL_1 — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, beschränkt auf Fußgänger und Radfahrer / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

GFL_2 — Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, beschränkt auf Fußgänger und Radfahrer / Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Festsetzung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen, siehe Textl. Festsetzung 1.6.2

Festsetzung der Grundrissorientierung, siehe Textl. Festsetzung 1.6.3

Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

18,63 — Bemaßungslinien mit Maßangaben in Meter

KP01 — Koordinatenpunkt der Planbemaßung

#10 — Abstandsmaß parallel

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen außerhalb der öffentlichen Flächen

Abwasserkanal Schachtgraben — Kennzeichnung Abwasserkanal Schachtgraben

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Abgrenzung zwischen unterschiedlich gekennzeichneten Lärmpegelbereichen innerhalb eines Teilbaugebietes

Richtfunktrasse der Vattenfall AG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSINHALT

geplanter Straßenausbau (Querschnittsteilung)

geplante Wegeführung

Pflanzvorschlag Baum

sonstige erhaltenswerte Bäume

Darstellungen der Kartengrundlage:

58/7 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Flurgrenze

Satzung der Stadt Halle (Saale)
zum Bebauungsplan Nr. 112,
Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße / Schachtstraße
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

PRÄAMBEL
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 112 für den Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße / Schachtstraße, 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 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1312), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert mit Ges. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt
(BauO LSA) i. d. F. des Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen- Anhalt vom 09.02. 2001 (GVBl. LSA S. 50)
Feld - und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt
(FFOG LSA) vom 16.04.1997, (GVBl. LSA, S. 476)
Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA ,S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.01.2001 (GVBl. LSA, S. 2)
Landeswaldgesetz
(LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S. 520)
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt
(NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998, (GVBl. LSA, S. 28)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung - Besondere Wohngebiete (WB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4a BauNVO)
Folgende Nutzungsarten sind in den besonderen Wohngebieten (WB) abweichend von § 4a BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.2 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

1.2.1 Nicht zulässige Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

1.2.2 Nutzungseinschränkung Einzelhandel
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

a) Festsetzung zur Sortimentsbeschränkung
In den Gewerbegebieten mit Ausnahme des Gebietes GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig, wenn das Warenangebot in der folgenden Warensortimentsliste enthalten ist:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, ausgenommen hiervon sind Kioskbetriebe und ähnliche Kleinbetriebe sowie Kantinenbetriebe
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware
- Rundfunk, Fernseh- und phonotechnische Geräte
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere

Gebrauchtwaren dieser Liste

b) Ausnahmen
Abweichend von der Festsetzung nach Buchstabe a) können Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden:
- wenn sie als unselbstständiger Betriebsteil zu einem Betrieb des Verarbeitenden Gewerbes gehören und überwiegend Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf),
- wenn darin Waren aus den nach Buchstabe a) benannten Sortimenten als Zubehör oder untergeordnetes Nebensortiment, beispielsweise zu Kraftfahrzeugen, angeboten werden.

1.2.3 Gliederung der Gewerbegebiete nach flächenbezogenen Schallleistungspegeln
(§§ 1 Abs. 4 und 8 BauNVO)

Die Schallemission ist in den Gewerbegebieten so zu begrenzen, dass die in der Planzeichnung differenziert festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) als Mittelungspegel nicht überschritten werden.

Das Einhalten der IFSP ist im Baugenehmigungsverfahren rechnerisch nachzuweisen. Der rechnerische Nachweis hat die Festlegungen der TA- Lärm auf jeweils letztgültigem Stand zu berücksichtigen. Das Einhalten der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten, die diesen Emissionskontingenten entsprechen, von den Immissionen aus den geplanten Anlagen eingehalten werden.

Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass bei Zusammenrechnung mehrerer Teilgebiete deren gemittelter zulässiger IFSP insgesamt nicht überschritten wird. Die Sicherung kann beispielsweise durch Eintragung von Baulasten geschehen, die eine Minderung des IFSP in räumlich bestimmten Teilen der Baugrundstücke zum Ausgleich von Überschreitungen an anderer Stelle zum Inhalt haben.

1.2.4 Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)
Die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der bestehenden Wohngebäude zu Wohnzwecken ist innerhalb der zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen unter den folgenden Bedingungen abweichend von § 8 BauNVO zulässig:
Die jeweils am Tag des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandene und bestandskräftig genehmigte
- Zahl der Wohnungen je Gebäude,
- überbaute Grundfläche je Wohngebäude,
- Zahl der Vollgeschosse je Wohngebäude
darf nicht erhöht bzw. vergrößert werden.

1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.3.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen ist oberhalb der mittleren Geländehöhe auf dem Baugrundstück zu berechnen.
Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Masten und ähnliches.

1.3.2 Traufhöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe ist das Maß von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, es wird senkrecht zur Wand gemessen. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Traufhöhe maßgebend, bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt. Mindestgrenzen der Traufhöhe dürfen mit untergeordneten Bauteilen, wie beispielsweise Erkern oder Wandvorsprüngen, unterschritten werden.
Obergrenzen der Traufhöhe dürfen ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden.
Die Traufhöhe entspricht rechnerisch der Wandhöhe im Sinne des § 6 Abs. 4 Satz 2 BauO LSA.

1.3.3 Abweichende Bauweise "a"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

1.4 Grundstückszufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Neuanlage von Ein- und Ausfahrten zur Merseburger Straße ist nicht zulässig.
Davon ausgenommen sind:
a. Notwendige Zufahrten für Rettungsfahrzeuge mit einer Breite von höchstens 3 m, wenn durch bauliche Maßnahmen gesichert wird, dass die Zufahrten ausschließlich für Rettungsfahrzeuge zugänglich sind.
b. Zeichnerisch mit "Ein- und Ausfahrten zulässig" festgesetzte Abschnitte.

1.5 Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)
Garagen, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind und mehr als 30 m³ umbauten Raum umfassen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Passiver Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Allgemeine Anforderungen
Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämm- Maße R'w, res gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/89 einschl. Berichtigung 1 vom August 92) nachgewiesen werden:

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel von - bis dB(A):	Erforderlich R'w, res des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume wie z.B. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Sonstige Aufenthalts-räume
III	61- 65	35	30
IV	66- 70	40	35
V	71- 75	45	40

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

1.6.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
(Gebiete GE 1 - 5, GE 8, GE 10, GE 14, GE 17)
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä., deren zur Belüftung notwendige Außenöffnungen sich ausschließlich zur Merseburger Straße orientieren, sind in den vorgenannten Gewerbegebieten / Teilgebieten mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das notwendige resultierende Schalldämmmaß darf durch diese Lüftungseinrichtungen nicht negativ beeinflusst werden.

1.6.3 Grundrissorientierung von Schlafräumen (Gebiete WB 4 und WB 5)
Innerhalb der Besonderen Wohngebiete WB 4 und WB 5 sind in jeder Wohneinheit mindestens zwei Räume, die sich als Schlafräume eignen, so anzuordnen, dass deren Außenöffnungen von der Friedrichstraße abgewandt liegen.

Abweichungen können ausnahmsweise, beispielsweise bei Einraumwohnungen zugelassen werden. Zum Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern sind, falls beispielsweise bei Einraumwohnungen von vorstehender Festsetzung abgewichen wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Das notwendige resultierende Schalldämmmaß darf durch diese Lüftungseinrichtungen nicht negativ beeinflusst werden.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und vor negativen Einwirkungen zu schützen. Sie sind mit bepflanzten Baumscheiben von mindestens 6 qm Fläche zu umgeben und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume in der PflanzqualitBaät gemäß Festsetzung Nr. 1.7.5 Buchstabe b) zu ersetzen. Vegetationsflächen innerhalb entsprechend festgesetzter Flächen sind überwiegend zu erhalten, gestalterische Veränderungen sind zulässig.

1.7.2 Bindungen für die Erhaltung von Hausgärten
Die festgesetzten Flächen sind als gärtnerisch gestaltete Freiflächen zu erhalten, gartengestalterische Veränderungen sind zulässig.

1.7.3 Flächen zum Anpflanzen auf Gewerbegrundstücken
Die festgesetzten Flächen sind mit mindestens 1 heimischen, standortgerechten Laubbaum je volle 200 qm festgesetzter Fläche zu bepflanzen und ansonsten flächendeckend mit Sträuchern und Rasenflächen anzulegen.

1.7.4 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen
a. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Merseburger Straße, der Planstraße A, Bahnstrecke Halle-Merseburg sowie westlich der Planstraße D ist jeweils auf ganzer Länge eine Baumreihe mit Pflanzabstand max. 10 m in der Pflanzqualität nach Fests. Nr. 1.7.5 a. zu pflanzen.
b. Die Flächen an der Merseburger Straße sind mit Rasen anzulegen.
c. Die sonstigen Flächen nach Buchstabe a. sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, soweit nicht bereits eine Vegetationsdecke vorhanden ist.

1.7.5 Pflanzware, Pflanzqualität, Standorte
a. Für Straßenbäume ist die Pflanzqualität min. 3 mal versetzt und mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu verwenden.
b. Für sonstige Bäume ist die Pflanzqualität min. 2 mal versetzt und mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.
c. Zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzte Bäume können ausnahmsweise um bis zu 5 Meter verschoben werden.
d. Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern und müssen eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m² aufweisen.
e. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

1.7.6 Freiflächengestaltungsplan
Die Einhaltung der Festsetzungen nach 1.7.1 bis einschl. 1.7.3 ist in den Bauvorlagen mit einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

1.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
(§9 Abs. 1a BauGB)
Die folgende Ausgleichsmaßnahme wird den öffentlichen Verkehrsflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt sind, vollständig zugeordnet.

Art der Ausgleichsmaßnahme:
Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Entsiegelung und Begrünung von 3.100 m² versiegelter Flächen. Die Begrünung ist vorzusehen in Form von Bepflanzungen von mindestens 60 % der Flächen (1.860 m²) mit standortgerechten heimischen Gehölzen und Entwicklung der übrigen Flächen zu extensiv gepflegten Wiesenflächen oder Sukzessionsflächen.

Lagebestimmung:
Die zugeordnete Maßnahme wird auf den von der Stadt bereitgestellten Flurstücken Nr. 399 und 412 - einschl. 416 der Gemarkung Wörmlitz, Flur 6, vorgenommen.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 90 BauO LSA in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Wechsellichtwerbung ist nicht gestattet.

2.2 Gestaltung der Stellplätze für PKW
Stellplätze für PKW sind wasserdurchlässig auszuführen, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.
Je 6 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Pflanzqualität gemäß 1.6.3 a) überdeckend zu pflanzen. Auf dem Grundstück zu erhaltende Bäume sind von der Anzahl der nach dieser Vorschrift zu pflanzenden Bäume abzuziehen, eine überdeckende Pflanzung wird insoweit nicht gefordert.

2.3 Vorgärten in den Besonderen Wohngebieten (WB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten. Sie sind nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Arbeits- oder Lagerflächen zu verwenden.

2.4 Einfriedungen in den Besonderen Wohngebieten (WB) und in den Eigentümergärten
Einfriedungen sind allgemein nur als Metallzäune bis 2 Meter Höhe über Gelände und als Laubhecken zulässig. Einfriedungen der Baugrundstücke an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind in einer Höhe von höchstens 1,20 Meter zulässig.

2.5 Standplätze für Wertstoffbehälter
Standplätze für Wertstoffbehälter sind an Standorten, die von der Merseburger Straße aus eingesehen werden können, nur mit unterirdischen Behältern anzulegen

3. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

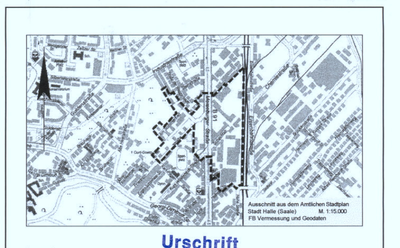
3.2 Hinweise

3.2.1 Archäologische Bodendenkmale
Die bauausführenden Betriebe sind gemäß § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen- Anhalt verpflichtet, im Falle eines unerwartet freigelegten archäologischen Fundes oder Befundes die gesetzliche Meldepflicht einzuhalten.

3.2.2 Vorsorgender Bodenschutz
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte Flächen wieder zu nutzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen zu treffen und die Böden vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen (§ 1 BodSchAG LSA).

3.2.3 Vorgaben für die Abwasserableitung
Die Schmutz- und Regenwasserableitung ist künftig durch Staukanäle, Rückhaltebecken usw. auf den Grundstücken auf 10 l/ (s*ha) zu drosseln. Es werden zusätzlich Kanalneubauten in den bestehenden öffentlichen Straßen erforderlich. Hierzu sind vor Verwirklichung des Bebauungsplanes Abstimmungen mit der HWA zu führen.
Eine Einleitung von Abwasser in den zeichnerisch gekennzeichneten Abwasserkanal Schachtgraben ist nicht zulässig.

3.2.4 Pflanzenliste
Eine Auswahlliste der Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in der Begründung als Anlage beigefügt.



Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan Stadt Halle (Saale) M. 1:15.000
FB Vermessung und Geodaten

Urschrift

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 112 [Unterschrift] 29. OKT. 2003

Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße / Schachtstraße

mit örtlichen Bauvorschriften nach §90 BauO LSA

Planungsbüro:	H + B Stadtplanung Graseweg 2 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung:	März 2003
Gemarkung:	Ammendorf
Flur:	2 und 3
Maßstab:	1 : 1000
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Vermessung und Geodaten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.