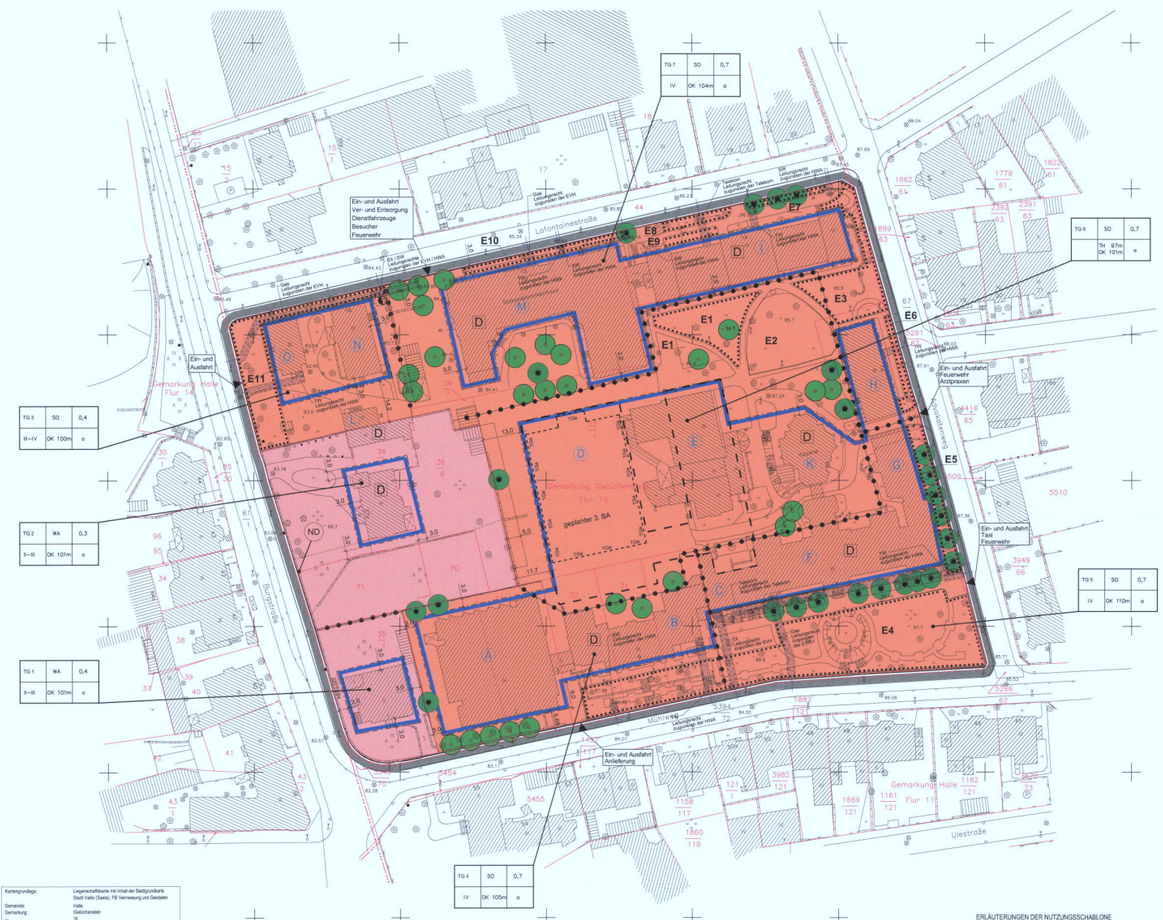
Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 123

PLANZEICHNUNG TEIL A



Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte
	Stadt Halle (Saale), FB Vermessung und Geodaten
Gemeinde:	Halle
Gemarkung:	Giebichenstein
Flur:	16
Maßstab:	1: 500
Stand der Liegenschaftskarte:	Januar 2006
Stand der Planunterlage:	Januar 2006

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 19.04.2006, Aktenzeichen 46.041-2006

Lagebezugssystem:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem
	Legestreifen 130
Höhenbezugssystem:	HN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
SO	sonstiges Sondergebiet hier: Klinikgebiet und geriatrisches Zentrum	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,5	Grundflächenzahl, z.B. 0,5	§ 19 Abs.1 BauNVO § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.Bsp. II und III	
III	als Höchstmaß, z.Bsp. III	
TH 97 m	Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. 97 m (s. textl. Festsetzung)	§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO
OK 101 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. 101 m (s. textl. Festsetzung)	§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Pkt. 3.1.1)	
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.1 u. 3 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
▼	Einfahrten	§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
Farbwahl abweichend von der Vorlage gemäß Ziffer 13 der Anlage zur PlanZVO		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Die Begrenzung der Flächen ist in der Örtlichkeit auffindbar, deshalb erfolgt keine Bemaßung.	
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Erhaltung von Baumgruppen	
E	Anpflanz- und Erhaltungsgebot (s. textl. Festsetzung Pkt. 6.1)	
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen		§ 9 Abs.1 Nr. 12, 13 u. 14 BauGB
	Elektrotrafo	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
	3. BA - Funktionsgebäude	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs.4 BauNVO u. § 16 Abs.5 BauNVO
TGa	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Tiefgarage	§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts		§ 9 Abs.6 BauGB
ND	Naturdenkmal	
2. KENNZEICHNUNGEN NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE		
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs.6 BauGB
	unterirdische Hauptversorgungsleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

HINWEIS:

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um einen Teil eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals - einer bronze-/eisenzeitlichen Siedlung. Deshalb sind Erdeingriffe in diesem Areal mindestens 14 Tage vorher schriftlich anzuzeigen, um ggf. Kontrollbegehungen oder erforderliche Dokumentationsarbeiten durchführen zu können.

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene bauliche Anlagen
TG	Teilgebiet
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Bezeichnung vorhandener Flurstücke
	eingemessene Bäume
	Böschungen
A - D	interne Gebäudebezeichnungen des Diakoniewerkes Halle

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Numerische bauliche Höchstmaße (Angaben in m. ü.NN)	Bauweise

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 In dem Plangebiet wird für die Teilgebiete 3 bis 7 ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung "Klinikgebiet und geriatrisches Zentrum" festgesetzt.

1.1.2 Innerhalb des Sondergebietes sind neben der Nutzung Krankenhaus mit den zugehörigen Nebeneinrichtungen folgende Nutzungen zulässig:

-Wohnen für besondere Nutzungsgruppen (z.B. Diakonissen),
-altersgerechtes und betreutes Wohnen,
-Altenpflegeheim,
-Ausbildungszentrum für Pflegeberufe,
-Wohnen für Auszubildende
-Rehabilitationseinrichtungen
-ärztliche Einrichtungen sowie
-Anlagen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.2.1 Für die Teilgebiete 1 und 2 wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2.2 In den WA-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Schwimmbecken mit zugehöriger Abdeckung, mit einer Größe bis zu 100 m² zulässig.

1.2.3 In den WA-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil der Satzung.

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

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenzen.

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die in den Teilgebieten TG 1 bis TG 3 festgesetzten Grundflächenzahlen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebengebäude im Sinne des § 14 BauGB und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nur bis zu 25 v.H. überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über HN festgesetzt.

2.3 Im Plangebiet sind Schornsteine, sowie Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von der Festsetzung 2.2 ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 30 m² nicht überschreitet.

3.0 Bauweise, überbaure Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Teilgebiete 3 bis 7 folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

a - abweichend von der offenen Bauweise darf die maximale Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Im Plangebiet sind aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO oberirdische Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen.

4.0 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Tiefgarage ist als Gemeinschaftsanlage für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs im Diakoniewerk Halle ansässigen Einrichtungen (Gebäude A bis H, K bis O) außer dem Martinshift (Gebäude I) bestimmt. Außerhalb der Tiefgarage sind lediglich Behindertenstellplätze und die sieben vorhandenen Stellplätze am Martinshift zulässig. Des weiteren ist das Abstellen von Dienstfahrzeugen des Diakoniewerks nur im Bereich des Wirtschaftshofes zulässig.

5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Dimensionierung der erforderlichen Außenbauteile bei Neu- und Umbaumaßnahmen ist entsprechend Fassadenorientierung und Schutzbedürftigkeit der dahinter liegenden Räume ausgehend von den maßgeblichen Außenlärmpegeln entsprechend den geltenden bautechnischen Regelwerken, mindestens jedoch nach DIN 4109 und VDI 2719, nachzuweisen.
In den Bereichen, in denen Beurteilungspegel von 45 dB (A) nachts überschritten wird, müssen fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, welche den erforderlichen Schallschutznweit nicht nachteilig beeinflussen, in Räumen für Alten- und Krankenpflege oder, die dem Schlafen dienen, vorgesehen werden.

Die Grundlage der Bewertung des Verkehrslärms bildet der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Schallimmissionsplan der Stadt Halle (Saale) oder eine gleichwertige schalltechnische Untersuchung.

6.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

6.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Flächen E 1 bis E 11 sind in ihrer derzeitigen Ausprägung zu erhalten. Insbesondere vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen ist es zulässig, Fußwege anzulegen.

6.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Kranke Bäume, deren Erhaltung nicht mehr zumutbar ist, bzw. anderweitig genehmigte und nicht mehr erhaltenswerte Bäume sind durch Neupflanzung in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18cm zu ersetzen.

6.3 Die in der Planzeichnung lagemäßig festgesetzten Baumpflanzungen südlich des geplanten Pflegeheims sind mit der folgenden Art auszuführen.

Crataegus laevilla "Carriere" Apfel-Dorn

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm

6.4 Die weiteren in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind mit lichtdurchgrünt- bis großkronigen Arten, z.B.

Crataegus (Dorn) , Sorbus ((Eberesche), Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn) und Tilia cordata (Winterlinde)

auszuführen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm

6.5 Das in der Planzeichnung lagemäßig festgesetzte Pflanzgebot entlang der Westseite der Flurstücke 365 und 368 ist mit mittelhohen bis hohen Deckstäuchern mit den nachfolgenden Arten zu bepflanzen. Auf der Fläche sind Gabionen mit einer Höhe von 1,0 bis 3,0 m zulässig.

Corylus avellana	- Haselnuß
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Amelanchier ovalis	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel

Pflanzqualität: von Strauch, mindestens 3 Triebe

6.6 Dachbegrünung

Auf dem im Rahmen des 3. Bauabschnittes zu errichtenden Gebäudekörper sind 2.000 m² Dachbegrünung mind. extensiv auszuführen.

SATZUNG

der Stadt Halle
zum BEBAUUNGSPLAN NR. 123

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom zu.öffentlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 123 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) neugefasst durch die Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) vom 25. 03. 2002 (BGBl. I. S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Bundesbodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.09.2001

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes- Bodenschutzgesetz
(BodschAG) vom 02.04.2002

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Neufassung vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1715), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt
(UVPG LSA) vom 27. 08. 2002 (GVBl.LSA S.312)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert am 18.11.2005 (GVBl. LSA S. 698)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 698)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert am 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(FFOG LSA) vom 16. 04. 1997 (GVBl. LSA S. 488), 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
(Landeswald G) vom 13. 04. 1994 (GVBl. LSA S. 520), zuletzt geändert am 08.12.2005 (GVBl. LSA S. 730)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Die vorstehende Planunterlage entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und lässt die geometrische Bestimmung der neuen Grenzpunkte sowie Straßen, Wege und Plätze ausreichend nach. Die bis hinzuführt der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den 21.06.2006

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 22.06.2006

Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 22.06.2006 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21.06.2006 gebilligt.

Halle, den 22.06.2006

Oberbürgermeister

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

Halle, den 22.06.2006

Oberbürgermeister

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 03.07.2006 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 14/2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Auf die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) wird weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 03.07.2006 in Kraft getreten.

Halle, den 03.07.2006

Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 23. 05. 2001 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.

Halle, den 22.06.2006

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerunterrichtung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 27.06.2001 stattgefunden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung mit Stand vom 21.06.2001 haben in der Zeit vom 09. 07. 2001 bis zum 09. 08. 2001 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19. 12. 2003 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 28/2003 S. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Halle, den 22.06.2006

Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19. 08. 2001 und 26. 10. 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 22.06.2006

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 08. 01. 2004 bis zum 09. 02. 2004 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15 gemäß § 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 19. 12. 2003 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 28/2003 S. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Halle, den 22.06.2006

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 22.06.2006

Oberbürgermeister

acerplan
ACERPLAN PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.-Ing. Ilona Seifert
Geschäftsführende Gesellschafterin

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt Projektleiterin

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 123

Diakoniewerk Halle

Planungsbüro	Acerplan Planungsgesellschaft mbH Seebener Straße 22 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Juni 2006
Gemarkung	Giebichenstein
Flur	16
Maßstab	1 :500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) FB Vermessung und Geodaten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

S:\Projekte\GH125\GH11_BP\125_Grund_03_06.DWG