



Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 136

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Schablonen für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
- 1) Art der baulichen Nutzung
 - 2) Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3) Bauweise
 - 4) Zahl der Vollgeschosse
 - 5) Kennzeichnung des maßgeblichen Lämpgebereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Sondergebiet Klinik siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise
geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Ein- und Ausfahrten
- VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
öffentlich, Zweckbestimmung Parkanlage/Grünzug
Teilbereich der öffentlichen Grünflächen, der oberhalb einer Höhe von 80,0 m ü. NN überbaubar ist
privat, Zweckbestimmung Parkanlage
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzsystemen im Sinne des Naturschutzrechts, Geschützte Biotope gem. § 27 NatSchVG LSA
- SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
Abgrenzung zwischen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Halle (Saale) und der Hallischen Wasser- und Abwasserwerke GmbH (HWA) zu befestigende Flächen
Bemaßungslinien mit Maßangabe in Meter
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Lämpgebereich V nach DIN 4109, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.5.1 und 1.5.2
Kennzeichnung der Wandabschnitte zu textlicher Festsetzung Nr. 1.5.2
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
Bei Überbauung des Kolgrabens im gekennzeichneten Bereich sind gegebenenfalls besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. Nähere Auskünfte erteilt die Stadtverwaltung Halle, Umweltamt.
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSINHALT**
Straßenraumgestaltung geplant

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 136, Salineinsel, Südwestlicher Teilbereich

Präambel
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom **26.11.08** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 136 für den Bereich der Salineinsel, Südwestlicher Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

Baumutzungsverordnung
(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)

Bundesbodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I, S. 2331)

Bundnaturschutzgesetz
(BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I, S. 2933)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) vom 25.08.2005 (BGBl. I, S. 1757, 2787), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I, S. 2470)

Planzielenverordnung 1990
(PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz
(BodSchAG) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA, S. 214)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA, S. 769)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA, S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2005 (GVBl. LSA, S. 14)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 566), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2008 (GVBl. LSA, S. 128)

Der Satzung ist eine Begründung inklusive Umweltbericht beigelegt.

Teil B: Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planungrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Klinik**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Zulässig sind Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke.
 - Baulinien**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Untergeordnete Gebäudeanteile wie zum Beispiel Erker, Vorbauten in Eingangsbereichen und Treppenaufgänge dürfen die Baulinien um höchstens 1,50 m überschreiten. Ebenso sind Rücksprünge von Gebäudeteilen um bis zum 1,50 m von der Baulinie zulässig, wenn sie insgesamt für das Gebäude von untergeordneter Wirkung sind.
 - Garagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagengebäude sind nur in Form von Parkplätzen innerhalb der dafür festgesetzten Fläche sowie unterhalb der Geländeoberfläche als Teilgaragen zulässig. Parkplätzen im Sinne dieser Festsetzung sind Parkdecks, die überwiegend keine geschlossenen Seitenwände aufweisen und nicht überdacht sind.
 - Notenanlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Notenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind, werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
 - Passiver Schallschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
1.5.1 **Allgemeine Anforderungen**
Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen innerhalb des gesamten Pflanzungsbereiches mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße R_w, res gemäß der DIN 4109 nachgewiesen werden:

Lämpgebereich	Maßgeblicher Außenlämpgebereich - bis (dB(A))	Erforderlich R _w , res des Außenbauteils in dB	Überschneidungswerte in Behältergeräusseinrichtungen, Unterrichtsräume u.ä.	Sonstige Außenräume
III	81-85	35	30	
IV	71-75	45	40	

Die maßgeblichen Lämpgebereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**
Außenluftströme, deren zur Befüllung notwendige Außenöffnungen ausschließlich in dem entsprechenden gekennzeichneten Wandabschnitten an der Mansfelder Straße liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das notwendige resultierende Schalldämmmaß darf durch diese Lüftungseinrichtungen nicht negativ beeinflusst werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - 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)
1.6.1.1 **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**
Die durch Einzel- oder Flächenfestsetzung gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und vor negativen Einwirkungen zu schützen. Bei

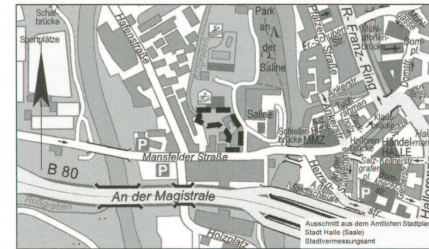
Abhängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum beherbergenden Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen zu ersetzen. Sie sind bei Abgang durch in Mitteleuropa einheimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 mal versetzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu ersetzen. Zeichnerisch einzeln festgesetzte Bäume können ausnahmsweise bis zu 3,00 m verschoben werden. Vegetationsflächen innerhalb entsprechend festgesetzter Flächen sind überwiegend zu erhalten, gestalterische Veränderungen sind zulässig. Mass in begründeten Ausnahmefällen der Kronenraumbereich unterschritten werden, ist eine Leitungsverlegung im Abstand zwischen Kronentraufe bis 1,00 m von der Stammfußauflagefläche nur im Rohtriebsverfahren oder im Handschichtung zulässig. Hierbei sind Wurzeln ab einem Durchmesser von > 3 cm grundsätzlich zu erhalten. Leitungsverlegungen im Abstand unter 1,00 m von der Stammfußauflagefläche sind nicht zulässig. Baumstüben sind vor dem Überfahren zu schützen und müssen eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m² und eine Mindestbreite von 2,00 m aufweisen. Leitungen und Leitungsstrassen sind außerhalb des Kronenraumbereiches von Bäumen vorzusehen.

1.6.1.2 Begründung der Fassaden des Parkdecks
Fassaden des Parkdecks ab einer Größe von 25 m² sind nach je 3,00 m Fassadenlänge mit mindestens 1 Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.

1.6.2 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage von Fußwegen bis zu einer Breite von 2,00 m zulässig. Innerhalb zeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzter Flächen ist die Anlage von Ein- und Ausfahrten zulässig. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu befestigenden Flächen ist die Anlage von Wartungswegen zulässig, außerhalb davon können befahrbare Wartungswegen ausnahmsweise zugelassen werden. Fuß- und Wartungswegen sind in wasserabweisender Decke bzw. mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen. Nicht mehr benötigte Wege sind zu entgelten und begrünen.

1.6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Pflanzgebietes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf dem Flurstück 1721 der Gemarkung Halle, Flur 12 zwischen dem Stadtteil Elisabeth-Saale und der Kleingartenanlage Jungferwiese sind auf 1.100 m² des ehemaligen Betriebsgeländes die Hallen abzubauen und das Gelände zu entgelten und mit 30 cm Mutterboden aufzufüllen, darauf ist eine standortgerechte Freizeidcke, Pflanzfläche 1 Stück/m² anzulegen. Diese Maßnahmen sind den Sondergebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, auf denen Eingriffe zulässig werden, zum Ausgleich zugeordnet.

- Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
 - Archäologische Bodenerfunde**
Das Pflanzgebiet ist Bestandteil eines archäologischen Flächendenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. DenkmSchG LSA. Daher unterliegen sämtliche Erdarbeiten der Genehmigungspflicht gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Alle ausführenden Firmen sind gem. § 17 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt auf die Meldepflicht von Bodenerfunden hinzuweisen. Bei unentdecktem Auffinden von archäologischen Kulturdenkmälern sind die §§ 9 Abs. 3 und 14 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.
 - Grundwasseremissionsstelle**
Die Grundwasseremissionsstelle (Hb 900) auf dem Flurstück 1721 Gemarkung Halle, Flur 12, ist zu erhalten.



STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 136

Salineinsel, Südwestlicher Teilbereich

Planungsbüro: H + B Stadtplanung GbR
Philipp-Müller-Straße 10
06110 Halle (Saale)

Aktueller Stand der Planung: 15.10.2008

Gemarkung: Halle

Flur: 12

Maßstab: 1:500

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

Veröffentlichung der Planunterlagen für genehmigte Zwecke ist untersagt.

Der Stadtrat hat am **22.02.06** den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
Halle (Saale), **22.02.2006**

Die vorliegende Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 2 Abs. 1 BauGB ist am **02.06.06** - durchgeführt worden.
Halle (Saale), **02.06.2006**

Die von der Planung betroffenen Behörden und einzelnen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **04.02.06** zur Abgabe einer Stellungnahme schriftlich oder zur Niederschrift aufgefordert worden.
Halle (Saale), **04.02.2006**

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, fallen in der Zeit vom **04.02.06** zum **28.02.06** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift entgegengebracht werden können, am **04.02.06** im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 896, veröffentlicht bekannt gemacht worden.
Halle (Saale), **04.02.2006**

Der Stadtrat hat am **22.02.06** den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Halle (Saale), **22.02.2006**

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle (Saale), **12.02.2009**

Die veranschaulichte Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskarten und stellt die städtebaulich festzulegenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die geometrischen Festlegungen der planungsrechtlichen Bestandsfläche geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu befestigenden Flächen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Halle (Saale), **11.01.2009**

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am **26.11.08** vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom **26.11.08** satzungsfähig.
Halle (Saale), **26.11.2008**

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 **11.02.2009** im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 2, veröffentlicht bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Bindung von Verbleibens- und Formensicherungen und von Mängeln der Abtragung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 15 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristigkeit und Erlöschen von Entscheidungssperren (§§ 30, 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am **11.02.2009** in Kraft getreten.
Halle (Saale), **11.02.2009**

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 **11.02.2009** im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 2, veröffentlicht bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Bindung von Verbleibens- und Formensicherungen und von Mängeln der Abtragung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 15 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristigkeit und Erlöschen von Entscheidungssperren (§§ 30, 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am **11.02.2009** in Kraft getreten.
Halle (Saale), **11.02.2009**