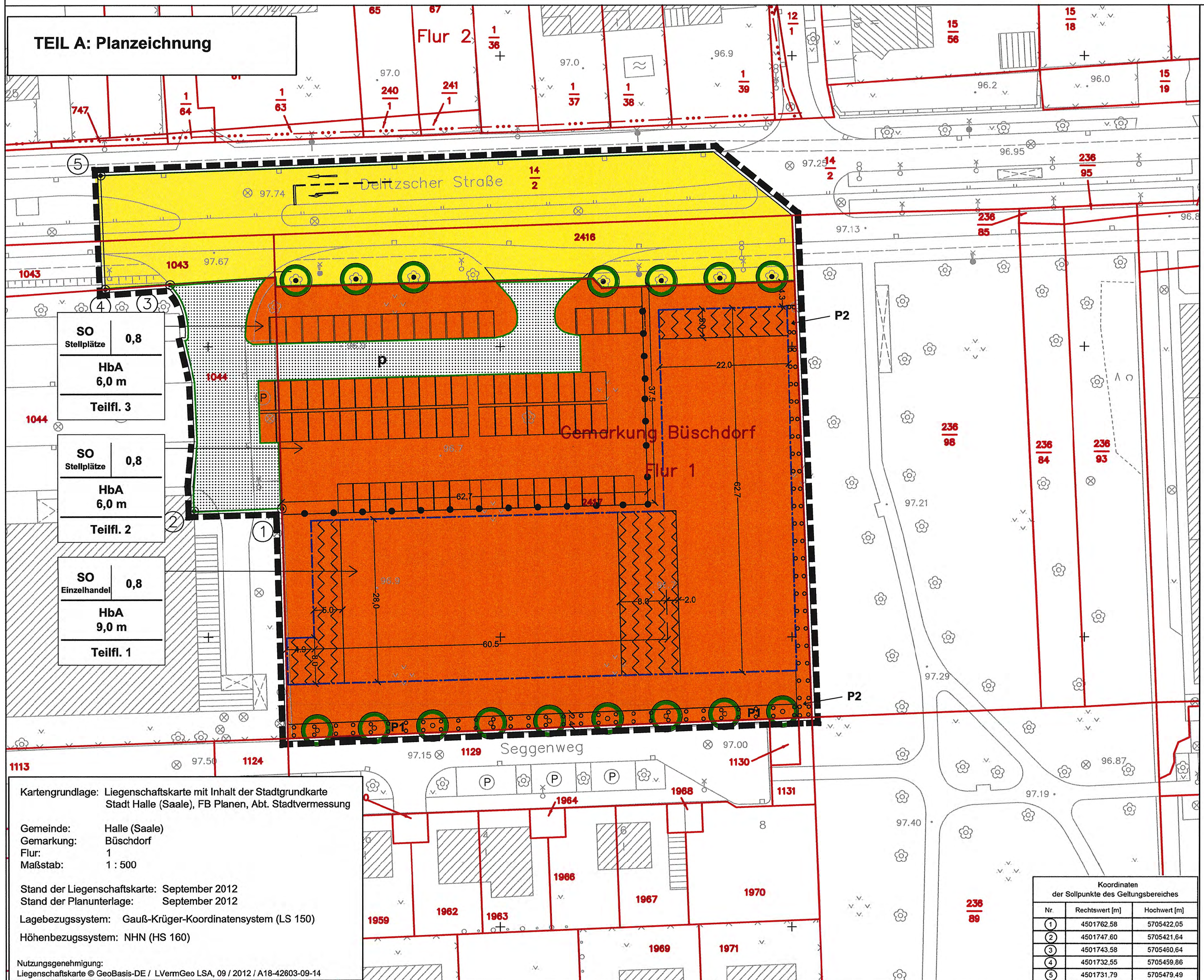




# Stadt Halle (Saale)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 156 "Zentrum Büschdorf"



## Planzeichenerklärung

- 1) 2) Schablonen für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise  
1) Art der baulichen Nutzung, s. textl. Fests. Nr. 1.1 und 1.2  
2) Grundfläche (GR)  
3) Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze, s. textl. Fests. Nr. 2.1  
4) Bezeichnung der Teilfläche
- 3) Hinweis: Die Schablone dient der übersichtlichen Anordnung von Festsetzungsinhalten. Sie ist nicht selbst Festsetzungsgegenstand.
- 4) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, § 1-11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)  
**SO** Sondergebiete, Zweckbestimmung gemäß Pläneintrag, s. textl. Fests. Nr. 1.1 und 1.2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**0,8** Grundflächenzahl  
z.B. **HbA 12,0 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der Geländehöhe von 97,00 m ü. NNH als Bezugsmaß.
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Baugrenzen
- Verkehrsflächen, sowie Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsfläche öffentlich  
Verkehrsfläche privat
- Straßenbegrenzungslinie, auch zwischen Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und b) BauGB)  
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)  
Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)
- Art der Anpflanzungen:  
gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1.1  
gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1.2
- Vorkerkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 12 BauGB)  
Flächen, in denen die Geräuschquellen aus haustechnischen Anlagen angeordnet werden dürfen, s. textl. Festsetzung Nr. 4.2

## SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN

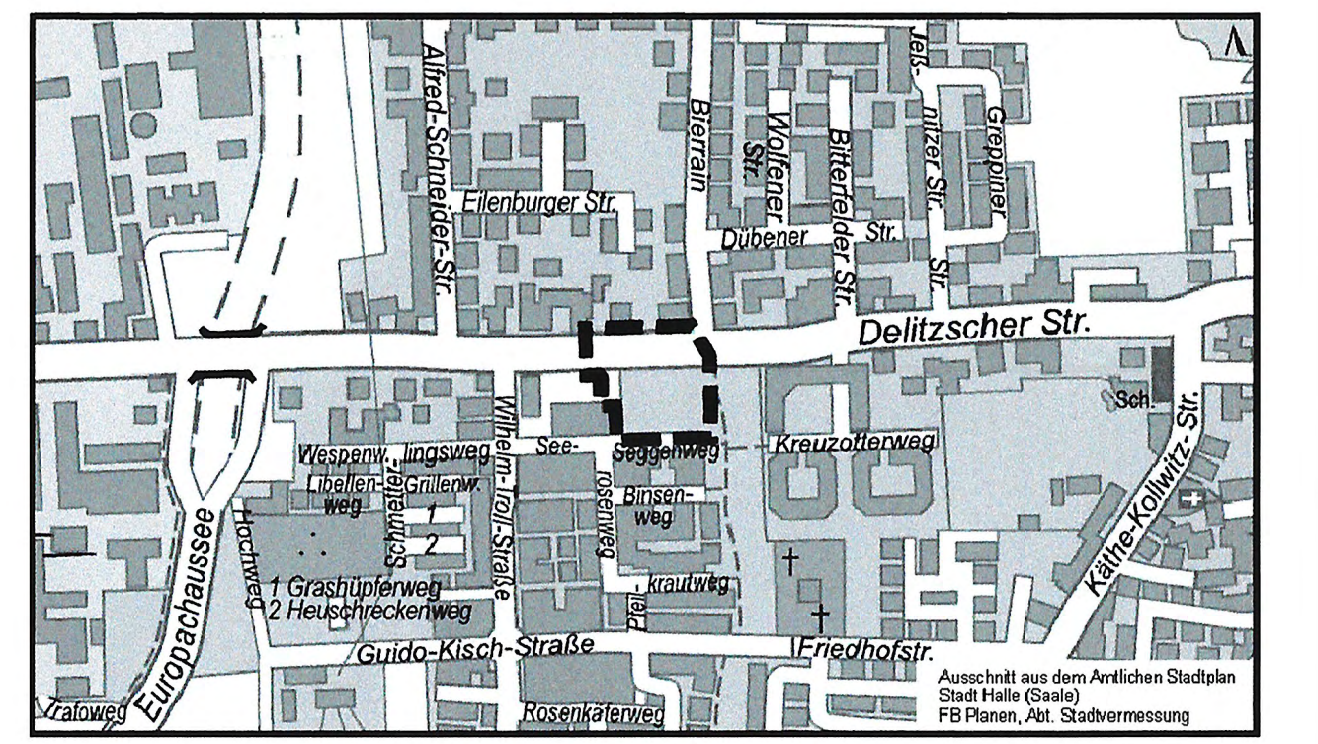
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- z.B. **6,5** Maßlinie und Maßangabe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER
- Stellplatzaufteilung gemäß vorliegender Objektplanung
- Sind in der Planzeichnung lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie miteinander oder mit der Flurstücksgrenze zusammen.
- Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)
- Nichtöffentliches Gebäude
  - Wirtschaftsgebäude
  - Böschung
  - Mauer
  - Zaun
  - Baum
  - Höhenpunkt mit Höhentext
  - Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Sollpunkt des Geltungsbereiches

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1 **Bezugshöhe für Festsetzungen** (§ 18 BauNVO)  
Bezugshöhe für Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist 97,0 m ü. NNH.
- 2.2 Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb eines Teilgebietes sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Grundflächenzahl von 0,8 für das Baugrundstück gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten wird.
3. **Verkehrsflächen und Stellplätze**
- 3.1 **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der Sondergebiete für Stellplätze zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellflächen, die dem Be- und Entladen, zum Beispiel für die Warenanlieferung, dienen. Diese letzteren sind auch in dem Sondergebiet für den Einzelhandel zulässig.
- 3.2 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende private Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die zeichnerisch festgesetzte private Verkehrsfläche ist wie folgt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegen:  
a) Der Flächenanteil, welcher sich auf dem Flurstück Gemarkung Büschdorf, Flur 1, Flurstück 1044 befindet, ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des benachbarten Flurstücks 2417 zu belegen.  
b) Der Flächenanteil, welcher sich auf dem Flurstück Gemarkung Büschdorf, Flur 1, Flurstück 2417 befindet, ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des benachbarten Flurstücks 1044 zu belegen.
4. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 12 BauGB)
- 4.1 Der Rampenbereich des Be- und Entladebereiches ist dreiseitig durch Wände umschlossen und überdacht auszuführen. Das resultierende Schalldämmmaß aller Außenbauteile R<sub>w</sub> nach DIN 4109 muss mindestens 25 dB betragen.
- 4.2 Nach außen wirksame Geräuschquellen wie zum Beispiel haustechnische oder Kälteanlagen dürfen nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen angeordnet werden. Es ist pro Geräuschquelle bzw. haustechnischer Anlage ein Schallleistungspegel L<sub>WA</sub> von höchstens 66 dB(A) tagsnachts zulässig. Das abgestrahlte Schallspektrum der Anlagen muss nach dem Stand der Technik einzeln/total sein. Es sind maximal jeweils 6 derartige haustechnische Anlagen in jeder dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.3 Sämtliche von Kraftfahrzeugen üblicherweise befahrene Flächen sind in der Qualität nicht geriffelte Gussasphaltpflaster, Asphaltbetone, Splittmischasphaltpflaster oder aus ungefestem, glattem Pflaster auszuführen.
- 4.4 Die Zahl der Stellplätze ist auf 77 zu beschränken.
5. **Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a) und b) BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB)
- 5.1 **Interne Ausgleichsmaßnahmen: Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und b) BauGB)
- 5.1.1 **Anpflanzungstyp P1 – Pflanzung einer Baumreihe mit Unterpflanzung (Südseite)**  
Auf der festgesetzten Fläche „P1“ ist eine Baumreihe entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit Ahorn - Acer platanoides, Emerald Queen, Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18 mit Drahtballierung, zu pflanzen. Die Unterpflanzung hat durch eine zweireihige Pflanzung standortgerechter, heimischer Sträucher der folgenden Arten zu erfolgen:  
- Weißdorn - Crataegus monogyna;  
- Hartriegele - Cornus sanguinea;  
- Kornelkirsche - Cornus mas;  
- Buchsbaum - Buxus sempervirens;  
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra.
- 5.1.2 **Anpflanzungstyp P2 – Pflanzung einer Strauchhecke (Ostseite)**  
Auf der festgesetzten Fläche „P2“ ist eine einreihige Strauchhecke mit heimischen Gehölzen im Abstand von 1m in der Pflanzqualität: 2x verpflanzt 60-100 cm anzupflanzen. Unterbrechungen für Feuerwehr- und Rettungswege sind zulässig. Es sind folgende Arten zu verwenden:  
- Weißdorn - Crataegus monogyna;  
- Hartriegele - Cornus sanguinea;  
- Kornelkirsche - Cornus mas;  
- Buchsbaum - Buxus sempervirens;  
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra.
- 5.1.3 **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**  
Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bäume und Vegetationsflächen innerhalb entsprechend festgesetzter Flächen sind zu erhalten und vor negativen Einwirkungen zu schützen. Sie sind bei Abgang durch Baum- und Straucharbeiten in der Artenauswahl und in der Pflanzqualität gemäß Festsetzung Nr. 5.1.1 bzw. Nr. 5.1.2 zu ersetzen.
- 5.2 **Externe Ausgleichsmaßnahmen: Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB)  
Den Sondergebieten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 sowie der privaten Verkehrsfläche, auf denen bzw. auf der Eingriffe zulässig werden, sind in der Gemarkung Halle, Flur 12, auf den Flurstücken 1150/81, 1149/81 sowie auf Teilen der Flurstücke: 68/29, 68/31, 68/14, 68/10, 83/0, 82/2 als externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von insgesamt 0,56 ha die vollständige Entleerung und Bepflanzung, der 30 cm starke Mutterbodenauflage sowie die Raseneinsatz zugeordnet.

## Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 14.03.2014 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156 „Zentrum Büschdorf“ bestehend aus den Plänen 1 bis 3:

- Plan 1, Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B)
  - Plan 2, Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan
  - Plan 3, Vorhaben- und Erschließungsplan, Grundriss und Ansichten erlassen.
- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- BauNutzungsverordnung** (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.**
- Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können im Fachbereich Planen, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.



## STADT HALLE (SAALE)

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 156 „Zentrum Büschdorf“ Plan 1: Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B)

Vorhabenträger: Siewert Gewerbebau GmbH  
Georgstraße 11  
72827 Wannweil

Planungsbüro: H + B Stadtplanung  
Willy-Brandt-Str. 10  
06110 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: 28.11.2013

Gemarkung: Büschdorf

Flur: 1

Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtrundkarte Stadt Halle (Saale) FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat hat am 18.07.2012 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.  
Halle, 18.07.2012  
Oberbürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.09.2012 bis 20.09.2012 durchgeführt worden.  
Halle, 20.09.2012  
Oberbürgermeister

Die Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht, sowie ferner die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 08.04.2013 bis zum 10.05.2013 während der Dienststunden im Fachbereich Planen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 27.03.2013 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 5/2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Halle, 27.03.2013  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 27.02.2013 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Halle, 27.02.2013  
Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.03.2014 vom Stadtrat als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 14.03.2014 gebilligt.  
Halle, 14.03.2014  
Oberbürgermeister

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 ziehenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.  
Halle, 14.03.2014  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.03.2014 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 5/2014 bekannt gemacht.  
Halle, 14.03.2014  
Fachbereich Planen, Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.  
Halle, 14.03.2014  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus den Plänen 1 bis 3, darin:  
- Plan 1, Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B)  
- Plan 2, Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan  
- Plan 3, Vorhaben- und Erschließungsplan, Grundriss und Ansichten  
wird hiermit als Satzung ausgefertigt.  
Halle, 14.03.2014  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene 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 14.03.2014 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 5/2014 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) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.03.2014 in Kraft getreten.  
Halle, 14.03.2014  
Oberbürgermeister

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, § 1-11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1 **Sondergebiet für den Einzelhandel** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)  
Zulässig sind:  
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils nicht mehr als 800 qm sowie insgesamt höchstens 2.800 qm,  
- Gaststätten,  
- sowie Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen dienen.

1.2 **Sondergebiete für Stellplätze** (§ 11 Abs. 1 BauNVO)  
Zulässig sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Nebenanlagen sind auch zulässig, soweit sie einer Hauptnutzung im Sondergebiet Einzelhandel dienen.