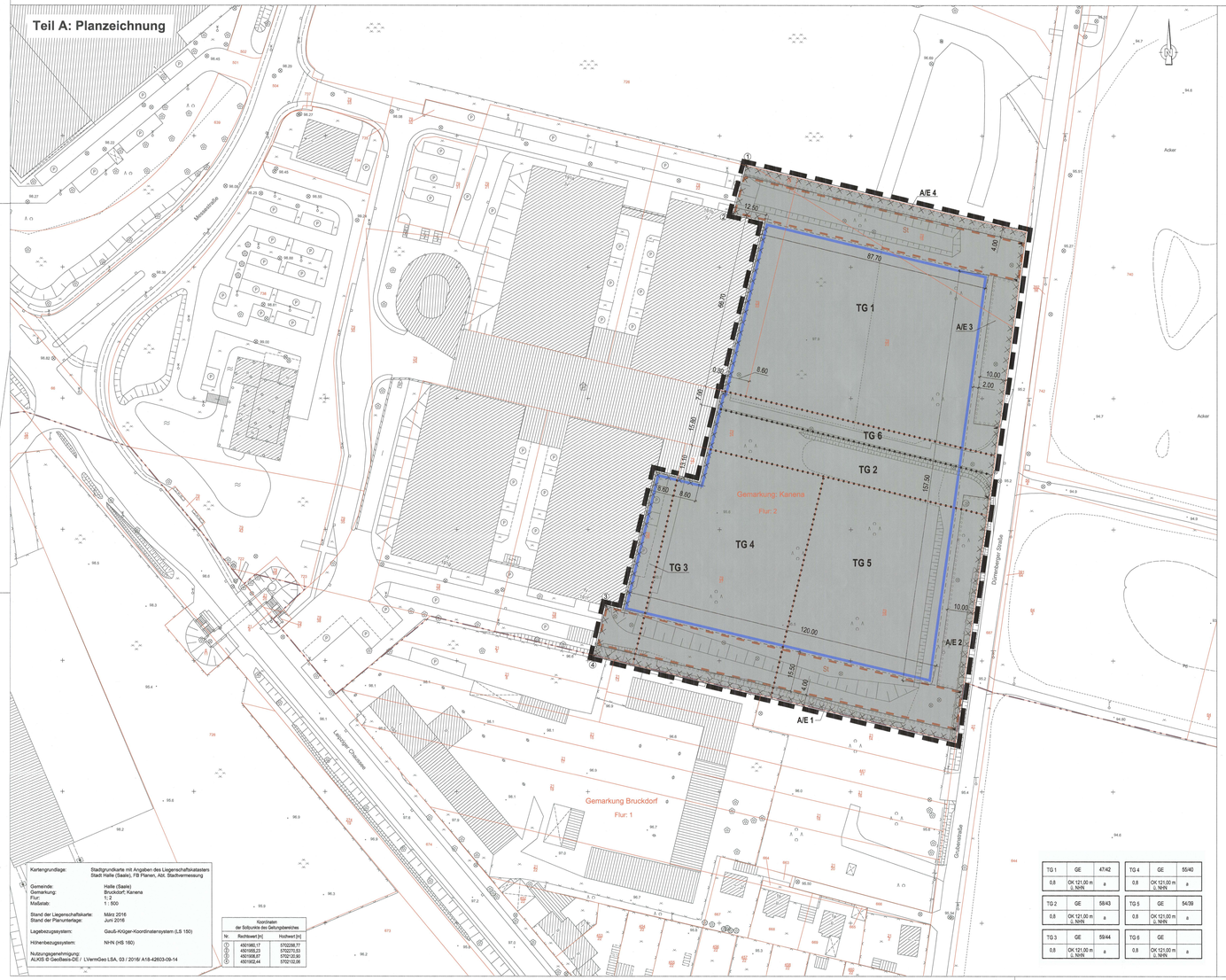
# Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 173
# "Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf"

## Teil A: Planzeichnung




| | |
|---|---|
| Kartengrundlage: | Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung |
| Gemeinde: | Halle (Saale) |
| Gemarkung: | Bruckdorf; Kanena |
| Flur: | 1; 2 |
| Maßstab: | 1 : 500 |
| Stand der Liegenschaftskarte: | März 2016 |
| Stand der Planunterlage: | Juni 2016 |
| Lagebezugssystem: | Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150) |
| Höhenbezugssystem: | NHN (HS 160) |
| Nutzungsgenehmigung: | ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 03 / 2016/ A18-42603-09-14 |

| Koordinaten der Schlunkte des Geltungsbereiches | | |
|---|---|---|
| Nr. | Rechtswert [m] | Hochwert [m] |
| 1 | 4501960,17 | 5702338,77 |
| 2 | 4501955,23 | 5702370,55 |
| 3 | 4501908,57 | 5702120,90 |
| 4 | 4501902,44 | 5702120,06 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TG 1 | GE | 47/42 | TG 4 | GE | 55/40 |
| 0,8 | OK 121,00 m ü. NHN | a | 0,8 | OK 121,00 m ü. NHN | a |
| TG 2 | GE | 58/43 | TG 5 | GE | 54/38 |
| 0,8 | OK 121,00 m ü. NHN | a | 0,8 | OK 121,00 m ü. NHN | a |
| TG 3 | GE | 59/44 | TG 6 | GE | |
| 0,8 | OK 121,00 m ü. NHN | a | 0,8 | OK 121,00 m ü. NHN | a |

## Planzeichenerklärung

### 1. FESTSETZUNGEN

| Art der baulichen Nutzung | | RECHTSGRUNDLAGE |
|---|---|---|
| | | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| GE | Gewerbegebiet | § 8 BauNVO |
| **Maß der baulichen Nutzung** | | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| z.B. 0,8 | Grundflächenzahl | §§ 16, 19 BauNVO |
| z.B. OK 121,00 m ü. NHN | Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) | §§ 16, 18 BauNVO |
| **Bauweise, Baugrenzen** | | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| a | abweichende Bauweise | § 22 BauNVO |
| **Verkehrsflächen** | | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | zulässiger Ein- und Ausfahrtbereich | § 9 Abs. 1 Nr. 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 |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB |
| A/E | Anpflanz- und Erhaltungsgebote | |
| **Sonstige Planzeichen** | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 Abs. 7 BauGB |
| St | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| St | Stellplätze | |
| | Abgrenzung Art der baulichen Nutzung | § 1 Abs. 4 ,§ 16 Abs. 5 BauNVO |
| 15,00 | Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter | |

### 2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

| | |
|---|---|
| Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind | § 9 Abs. 5 Nr. 1 u. Abs. 6 BauGB |

### 3. ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

| Teilgebiet (TG) | Art der baulichen Nutzung | Emissionskontingente L, Angaben in m² Quadratmeter Fläche im (B) (A) | |
|---|---|---|---|
| Grundflächenzahl | Oberkante Höhe baulicher Anlage | Bauweise | |

### 4. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise)

- nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Baum
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- 79/28 Flurstücksnummer
- Solpunkt des Geltungsbereiches

## Teil B: Textliche Festsetzungen

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO)**

1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

1.2 In den GE-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Tankstellen – nicht zulässig.

1.3 In den GE-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.4 In den GE-Teilgebieten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:
Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufsstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist. Dabei sind maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.5 In den GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung § 9 Nr. 24 BauGB nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent nicht überschreiten, das in der Nutzungsschablone für das jeweilige Teilgebiet angegeben ist, wobei der Wert von dem Quarzitrich für die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr), der Wert nach dem Quarzitrich der Wert für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 8 an den folgenden Immissionsorten:

IO 1, Wohnhaus Dürrenberger Straße 46 Südfassade, 1.OG
IO 2, Wohnhaus Grubenstraße 1 c Nordfassade, 1. OG
IO 3, Wohnhaus Grubenstraße 1 a Nordfassade, 1.OG

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

2.1 Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den GE-Teilgebieten wird durch Angabe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.
Den unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen der GE-Teilgebiete bildet die vorhandene mittlere Geländehöhe über NHN.

2.2 Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen in den GE-Teilgebieten darf ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden. Darüber hinaus sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von maximal 111,00 m über NHN zulässig.

**3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Innerhalb der GE-Teilgebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Länge von mehr als 50 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Weiterhin wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen wie Verbinder, Durchgänge und Brücken bis zu der westlichen Grundstücksgrenze herangebaut werden dürfen.

**4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und14 BauNVO)**

Innerhalb der GE-Teilgebiete sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen sowie gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen sowie Hinweisschilder sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

**5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Stellplätze, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,8 zu befestigen.

5.2 Mindestens 80 % der Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Zuordnungsfestsetzung
Den Gewerbegebietsflächen, auf denen Eingriffe zulässig werden, sind auf folgenden Flurstücken Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Gemarkung Halle, Flur 5, Teile der Flurstücke: 14 und 505
  Anpflanzung von 25 heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm)
- Gemarkung Lettin, Flur 5, Teile des Flurstückes 14 und Flur 3, Teile des Flurstücks 446
  Anpflanzung von 15 heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm)

5.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz der Zauneidechse
  Innerhalb der Baufläche werden zur Vermeidung einer Schädigung bzw. Tötung von Individuen von allen bau- oder anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen Umsiedlungen auf im Vorfeld habitatstrukturell aufgewertete Flächen mögliche aller vorkommenden Individuen durchgeführt.

5.5 Vorgezogene artenschutzrechtliche CEF- bzw. KompensationsmaßnahmenIn sowie Maßnahmen zur Stabilisierung von Populationen lokal vorkommender Tierarten

- Ersatzlebensraume Zauneidechse (CEF-Maßnahme)
  Außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Kanena, Flur 2, Flurstück 257/51) sind vorgezogen vor der Inanspruchnahme der
  Fläche habitatverbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse durchzuführen.

  Hierzu sind mindestens folgende Habitatrequisiten a 200 m² Ersatzfläche einzubringen:

  - 5 Eiablageflächen aus Sand in sonnenexponierten Bereichen mit einer Ausdehnung von jeweils 1 m² und einer Mindestabdeckstärke von 0,3 m,
  - 5 Lesesteinhaufen aus grobschottertigem Material (Mindestkörnung 90/180) in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 1 m³,
  - 3 Totholzhaufen aus ungemischten Stammmaterial in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 3 m³.

  Im Rahmen der dauerhaften Sicherung der Habitatsignung ist zur Vermeidung einer Verfilzung der Vegetationsdecktot über einen Zeitraum von 2 Jahren die Fläche zu mähen und das Mähgut abzutrocknen.

**6.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)**

6.1 Begrünung von Stellplätzen
Auf privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich der Stellplätze oder ihre Zufahrten zu Überschatten.
Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt
Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie das durchwurzelbaren Raumes 12 m². Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A/E 1und A/E 4 sind Baum-Strauch-Hecken aus heimischen Arten zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind, soweit sie heimisch sind, zu erhalten. Ergänzende Anpflanzungen sind wie folgt auszuführen:

Verhältnis Baum : Strauch 1 : 10
Pflanzqualität: 3,0 x 3,0 m
Pflanzqualität: Heister; 2 x verpflanzt; Höhe 100 – 150 cm (Bäume), v.Str. Höhe 60 – 100 cm (Strauch)
Für Anpflanzungen sind die Schutzabstände zu den Leitungen zu beachten.
Überpflanzungen sind mit fachgerechten Sträuchern auszuführen.

6.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A/E 2 und A/E 3 sind Baumreihen aus heimischen, standortgerechten und großkronigen Laubbäumen zu entwickeln. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 10,0 m. Die Fläche unter den Bäumen ist als Schiernasen anzulegen.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm

6.4 Erhaltung von Bepflanzungen
Alle festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen gemäß der Vorgaben in den Festsetzungen B.1 bis 6.3 zu Artenauswahl und Pflanzqualität zu ersetzen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 30.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 18 am 14.10.2015 erfolgt.

Halle, den 04.03.2018

Siegel — Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.08.2016 bis zum 09.09.2016 durchgeführt worden.

Halle, den 04.03.2018

Siegel — Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.08.2016 mit der Aufforderung zur Äußerung auch zum Umfang und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Halle, den 04.03.2018

Siegel — Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 25.01.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

Halle, den 04.03.2018

Siegel — Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 16.02.2017 bis 17.03.2017 während der Öffnungszeiten des Stadtplanungsamtes, Am Kirchtor 10, 06108 Halle (Saale) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass nach § 4a Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen auch nach Ablauf der Auslegungsfrist mit Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 08.02.2017 im Amtsblatt Nr. 3/17 bekannt gemacht worden.

Halle, den 04.03.2018

Siegel — Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 04.03.2018

Siegel — Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 31.01.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 01.03.2018

Siegel — Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die erforderlich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die ab Inkrafttreten der planungsbewirkten Bestandsdate geometrisch eindeutige. Die Übertragungsfehler der neu zu bildenden Grenzen in die Grundkarte ist einwandfrei möglich.

Halle, den 23.02.2018

Siegel — Fachbereich Planen, Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 28.02.2018

Siegel — Fachbereich Planen

Der Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 31.01.2018 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den 04.03.2018

Siegel — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den 04.03.2018

Siegel — Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie wichtiger Bebauungsplan kann und bei der Dritte den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.11.2018 im Amtsblatt Nr. 8 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen und Entschädigungsansprüchen § 44 BauGB im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Halle, den 09.03.2018

Siegel — Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 31.01.2018 der Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

**Baugesetzbuch**
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung**
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**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 einschließlich Umweltbericht beigefügt.**

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z.B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Planen, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.

**STADT HALLE (SAALE)**

**Bebauungsplan Nr. 173**
**„Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf"**

| | |
|---|---|
| Planung | StadtLandGrün<br>Am Kirchtor 10<br>06108 Halle (Saale) |
| Aktualitätsstand der Planung | 27. November 2017 |
| Gemarkung | Bruckdorf; Kanena |
| Flur | 1; 2 |
| Maßstab | 1 : 500 |
| Kartengrundlage | Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale)<br>Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung |

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.