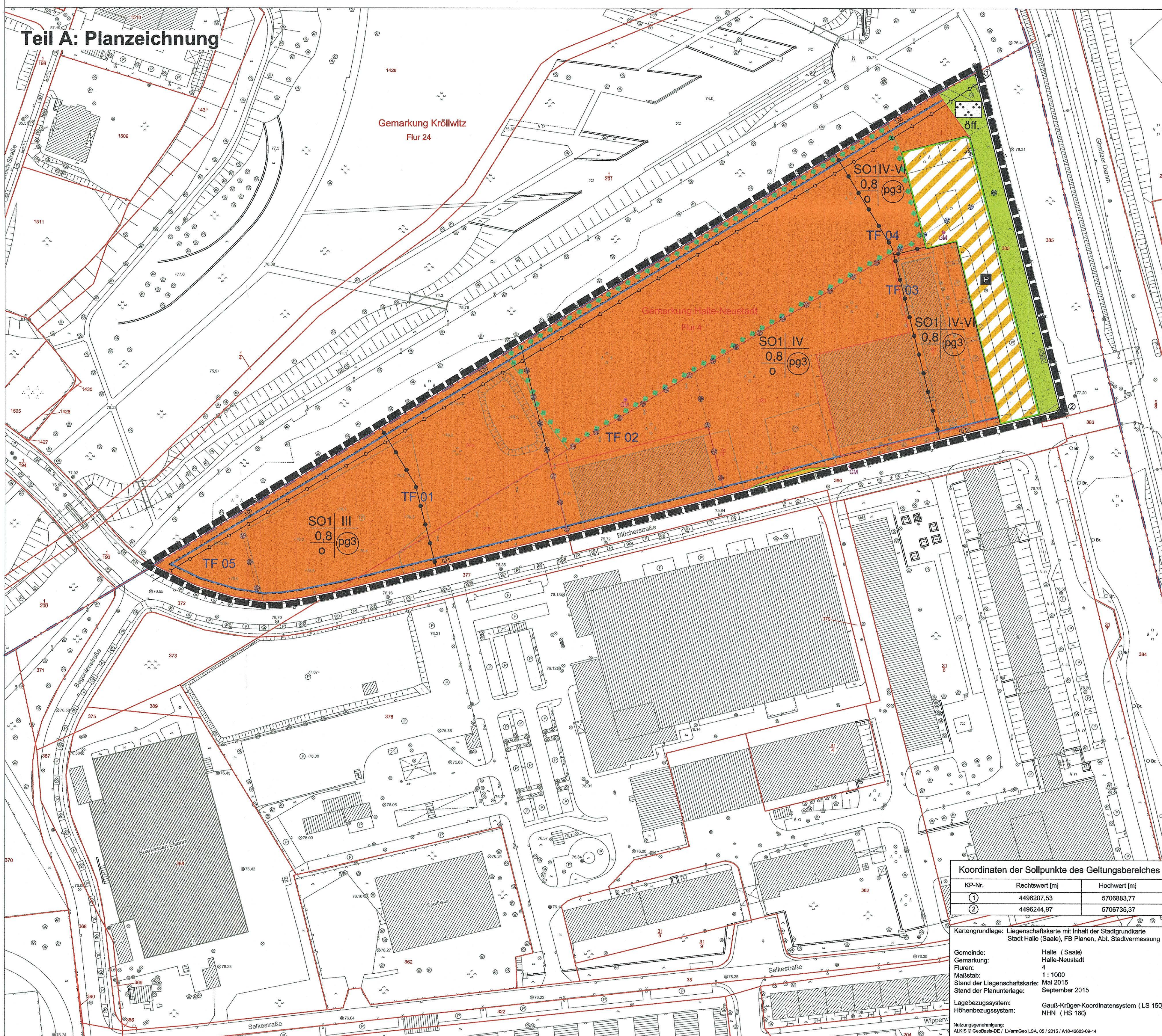


STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide-Süd, 3. Änderung



Planzeichenerklärung

- 1) 4) Erläuterung der Nutzungsschablone
2) 5) Art der baulichen Nutzung
3) Grundflächenzahl (GRZ)
4) Bauweise
5) Anzahl der Geschosse
6) Ausführungsbestimmungen zu Planzgeboten
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
4. VERKEHRSFÄCHEN
5. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
6. GRÜNFLÄCHEN
7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
8. SONSTIGE PLANZEICHNUNGEN
9. HINWEISE

Teil B: textliche Festsetzungen

- 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1.2 SO-1 Gebiete
Zulässig sind:
- Verwaltungen und deren Folgeeinrichtungen
- Betriebe und Anlagen der technologischen Wirtschaft und Produktion
- Besondere Unternehmen wie z.B. Ingenieurbüros und Unternehmensberater und Zulieferbetriebe der technologischen Wirtschaft
- Dienstleistungsunternehmen
- Einrichtungen und Anlagen des Groß- und Einzelhandels bis zu einer Geschäftsfäche von höchstens 1.000 qm bezogen auf die Gesamtfläche aller mit SO-1 gekennzeichneten Baugebiete
- öffentliche und private Sportanlagen
- offene Stellplätze für Sportanlagen
- Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige. Die Wohnungen sind nur in eigenverantwortlicher Einheit mit dem jeweiligen Betrieb zulässig. Je Betriebseinheit sind zulässig: 1 Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörigen
3.7 Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
(1) Das auf den Baugrundstücken auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit wie möglich über geeignete Maßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuführen. Eine Einleitung kann nur gedrosselt mit einer maximalen Abflussmenge von 29 (lit/s)ha in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Sofern die Anschlussmöglichkeit an das Graben- und Mähdensystem zur Niederschlagsnutzung im öffentlichen Freiraumbereich oder über ein Leitungsnetz besteht, ist dieses als Oberlauf zu nutzen.
4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 BauNVO)
Für Sportanlagen und deren im Sinne der 18. BImSchV verbundenen Anlagen gelten die folgenden Festsetzungen:
(1) Vorhaben sind nur zulässig, wenn hiervon ausgehende Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lw nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:
Tabelle 1: Emissionskontingente Lw nach DIN 45691 (dB(A))
Tabelle 2: Vergleich von Immissionskontingenten Lw nach DIN 45691 (dB(A))
(2) Immissionsortbezogen werden die nachfolgenden Zusatzkontingente nach DIN 45691 für die Beurteilungszeiträume tags und nachts für alle Teilflächen TF01 bis TF05 vergeben:
Tabelle 3: Zusatzkontingente Lw nach DIN 45691 (dB(A))
(3) Vorhaben sind nur zulässig, wenn hiervon ausgehende Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lw nach DIN 45691 für seltene Ereignisse weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:
Tabelle 4: Zusatzkontingente Lw nach DIN 45691 (dB(A))
(4) Der Nachweis darüber, dass ein Vorhaben die oben genannten Emissionskontingente einhält, ist auf der Grundlage der DIN 45691, Abschnitt 5 im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu führen.
(5) Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschritten (Relevanzgrenze).

3.3 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht zur Erschließung des Grundstücks freigegeben sind, entsprechend Freiflächengestaltungsplan gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
(2) Begründung baulicher Anlagen - Fassade
Fensterlose Wände und Fassaden ab einer Größe von 25 Quadratmetern sind nach je drei Metern Fassadenlänge mit mind. einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.
(3) Begründung baulicher Anlagen - Dach
Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen, wenn die Dachflächen zusammenhängend größer als 100 Quadratmetern (qm) und nicht mehr als 20° geneigt sind. Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie denkmalpflegerische Kriterien betreffen von der Begründungspflicht.
(4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) [-]
(2) [-]
(3) Pflanzgebot "pg 3" Einzelbäume und filichenhaftes Pflanzgebot.
In den durch Planzeichnungen besonders gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laubbau zu pflanzen, deren Gehölzartenzusammensetzung zu mindestens 50 % an den Laubbäumen der Pflanzliste gemäß Ziffer 3.5 (5) zu orientieren ist. Vorhandener Gehölzbestand und die sich aus Pkt. 3.5 Nr. 1b ergebende Pflanzregelung sind so anrechenbar, daß ein überspannender Kronenraum von 50 m² einem neuzupflanzenden Baum im Sinne dieses Pflanzgebots entspricht.
(4) [-]
(5) Pflanzgebot "pg 4": Als Leitarten für Gehölzpflanzungen außerhalb der öffentlichen Straßenbereiche werden festgesetzt:
Einzelbäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Eiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde),
Gehölzflächen - Arten über 4,0 m Höhe: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea, Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus mahaleb (Steinweissel), Prunus spinosa (Schlehe), Salix caprea (Salweide), Urtica dioica (Feldulme)
Gehölzflächen - Arten unter 4,0 m Höhe: Cornus sanguinea (Hortweissel), Euonymus europaeus (Pfeifenhölchen), Rosa canina (Heckenrose), Viburnum lantana (Wölliger Schneeball)
3.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
(1) [-]
3.7 Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
(1) Offene Gewässer und Regenrückhaltebecken sind mit Lösswasserentnahmestellen herzustellen. Dabei ist die naturnahe Gestaltung des Gewässers konsequent sicherzustellen und empfindliche Bestandteile des Naturraums sind in vollem Umfang sicherzustellen.

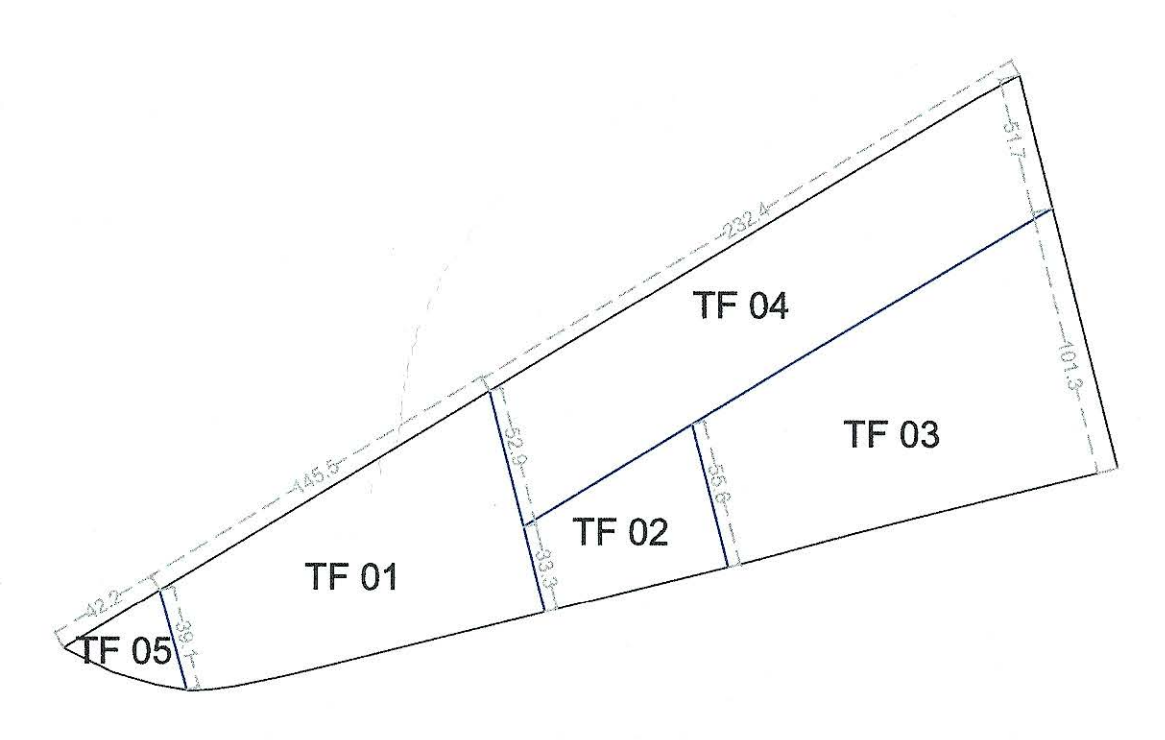
TEXTLICHE KENNZEICHNUNGEN

- Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Der gesamte Planungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung die folgenden besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind, gekennzeichnet:
Bei der Herstellung von Baugruben ist stets eine Kontrolle auf feuchtwegfähige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) im Boden und Sickerwasser einschließlich der Bodenschluff vorzunehmen. Bei Feststellung der Notwendigkeit sind technische und arbeitsschutzrelevante Sicherungsmaßnahmen für das Arbeiten in der Baugrube zu treffen.
Bei Erreichen kritischer Konzentrationen von LHKW können weitere Vorkehrungen an Bauwerken, wie zum Beispiel die Herstellung der Bodenplatten und Keller in gasdichter Bauweise erforderlich werden. Auskunft über die maßgeblichen Prüf- und Orientierungswerte erteilt die Untere Bodenschutzbehörde Wasserbehörde der Stadt Halle (Saale), Fachbereich Umwelt.
Rechtsgrundlagen: §§ 4, 9 Abs. 2, 10 Abs. 1 und 15 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17.03.1998, § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, §§ 3, 13 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 08.07.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide-Süd, 3. Änderung gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 10 vom 12.08.2015 erfolgt.
Halle, den 24. 07. 2015
Oberbürgermeister
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide-Süd, 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 18.01.2016 bis 29.01.2016 durchgeführt worden.
Halle, den 24. 01. 2016
Oberbürgermeister
Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide-Süd, 3. Änderung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 18.12.2015 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
Halle, den 18. 12. 2015
Oberbürgermeister
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 15.04.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, den 15. 04. 2016
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 Überlagerung der städtebaulichen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Halle, den 15. 05. 2016
Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung
Der Stadtrat hat am 22.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.3 Heide-Süd, 3. Änderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.
Halle, den 22. 06. 2016
Oberbürgermeister
Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle, den 27. 05. 2016
Fachbereich Planen
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, den 20. 07. 2016
Oberbürgermeister
Der Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide-Süd, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 15.04.2016 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht ist beigefügt.
Halle, den 20. 04. 2016
Oberbürgermeister

Übersicht der Teilflächen (TF 01 bis TF 05) für die Emissionskontingente nach DIN 45691 (inklusive Flächenvermessung)



HINWEISE:

Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen permanenten Grundwassermessstellen für das Monitoring sind grundsätzlich zu erhalten und deren Zugänglichkeit dauerhaft zu sichern. Sollten sich Grundwasserstände in zulässigen Bereichen von Gebäuden, Erschließungsanlagen etc. befinden, ist der weitere Verfahrensweg mit der Unteren Bodenschutzbehörde/Wasserbehörde der Stadt Halle (Saale), FB Umwelt rechtzeitig abzustimmen.
STADT HALLE (SAALE)
Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide-Süd, 3. Änderung
Planung Stadt Halle(Saale)
FB Planen
06100 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung 14.12.2017
Gemarkung Halle -Neustadt
Flur 4
Maßstab 1 : 1000
Kartengrundlage Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtkarte Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung
Verfälschungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.