STADT HALLE (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 47.1

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Bau GB und §§ 1, 4, 8 und 16 - 23 Bau NVO)

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 Bau GB u. §§ 1, 4 u. 8 Bau NVO]

GEe Eingeschränkte Gewerbegebiete 1 - 3 (gemäß § 1, Abs. 4 i. V. m. § 8 Bau NVO)

GEe1
Zulässig sind ausschließlich:
a) Büro- und Verwaltungsgebäude,
b) Betriebe des Dienstleistungsgewerbes
c) Einzelhandel bis maximal 700 m² Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind insbesondere:
a) Lagerhäuser, Lagerplätze,
b) Gewerbebetriebe die nicht zu den o. g. Kategorien zählen,
c) Tankstellen,
d) Vergnügungsstätten.

GEe 2
Zulässig sind ausschließlich:
a) Betriebe des Dienstleistungsgewerbes
b) Einzelhandel mit insgesamt max. 700 m² Verkaufsfläche
c) Büros
d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

GEe 3
Zulässig sind ausschließlich Anlagen für sportliche Zwecke

WA - Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) Bau NVO.
Ausnahmen sind nicht zulässig. Nicht störendes Gewerbe zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 Bau GB u. §§ 16-22 Bau NVO]

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Höchstgrenzen.

3. Sonstige Festsetzungen [§ 9 (1) Nr. 23 Bau GB]

Das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen ist nicht zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(nach § 87 BauO des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.05.1994 (GVBl. S. 723)

1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
2. PKW-Stellplätze sind so auszubilden, daß eine Regenwasserversickerung möglich ist. Zulässig sind Rasengittersteine, breitfugige Pflasterarten oder wassergebundene Decken.
3. Straßenbegleitende Rad- und Fußwege sind mit Pflasterbelag auszubilden.
4. Selbständig geführte Fuß- und Radwege sind mit einer sandgeschlämmten Schotterdecke auszubilden.

2. Einfriedungen

1. Einfriedungen sind mit Hecken oder Rankpflanzen zu kombinieren.
2. Entlang der Grubenstraße sind als Abgrenzung nur Hecken oder Sträucher zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wechsellicht sind nicht zulässig

I. 4. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) 15, 25 a und b Bau GB

1. Entlang der Grubenstraße ist gemäß Planzeichnung eine Alleepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen einer Art gemäß Pflanzliste vorzunehmen (Baumabstand 15 m).
2. Auf der Südseite der Erschließungsstraße sind hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste im Abstand von 12 m zu pflanzen.
3. Je angefangene 6 PKW-Stellplätze ist eine Pflanzscheibe von mindestens 10 m² vorzusehen. Diese ist mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
4. Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern im Verhältnis von 30 zu 70 % anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind naturnah zu gestalten.
5. Mindestens 20 % der Außenwandflächen auf der Ost-, Nord- und Westseite der Anlagen für sportliche Zwecke sind mit Kletterpflanzen flächendeckend zu begrünen.
6. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

7. Pflanzliste

Zulässige Arten

Bäume:	
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur

Im öffentlichen Straßenraum und auf PKW-Stellplätzen jedoch nur:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher:	
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulg. str.
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Im Bereich des Reidebachs, des Regenrückhaltebeckens und der östlichen Abpflanzung der Anlagen für sportliche Zwecke auch:

Erle	Alnus spec.
Weide	Salix spec.
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Fassadenbegrünung:	
Efeu	Hedera helix (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (selbstklimmend)
Schlingknöterich	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" Polygonum auberti (benötigt Rankhilfe)

Änderungsvermerk:

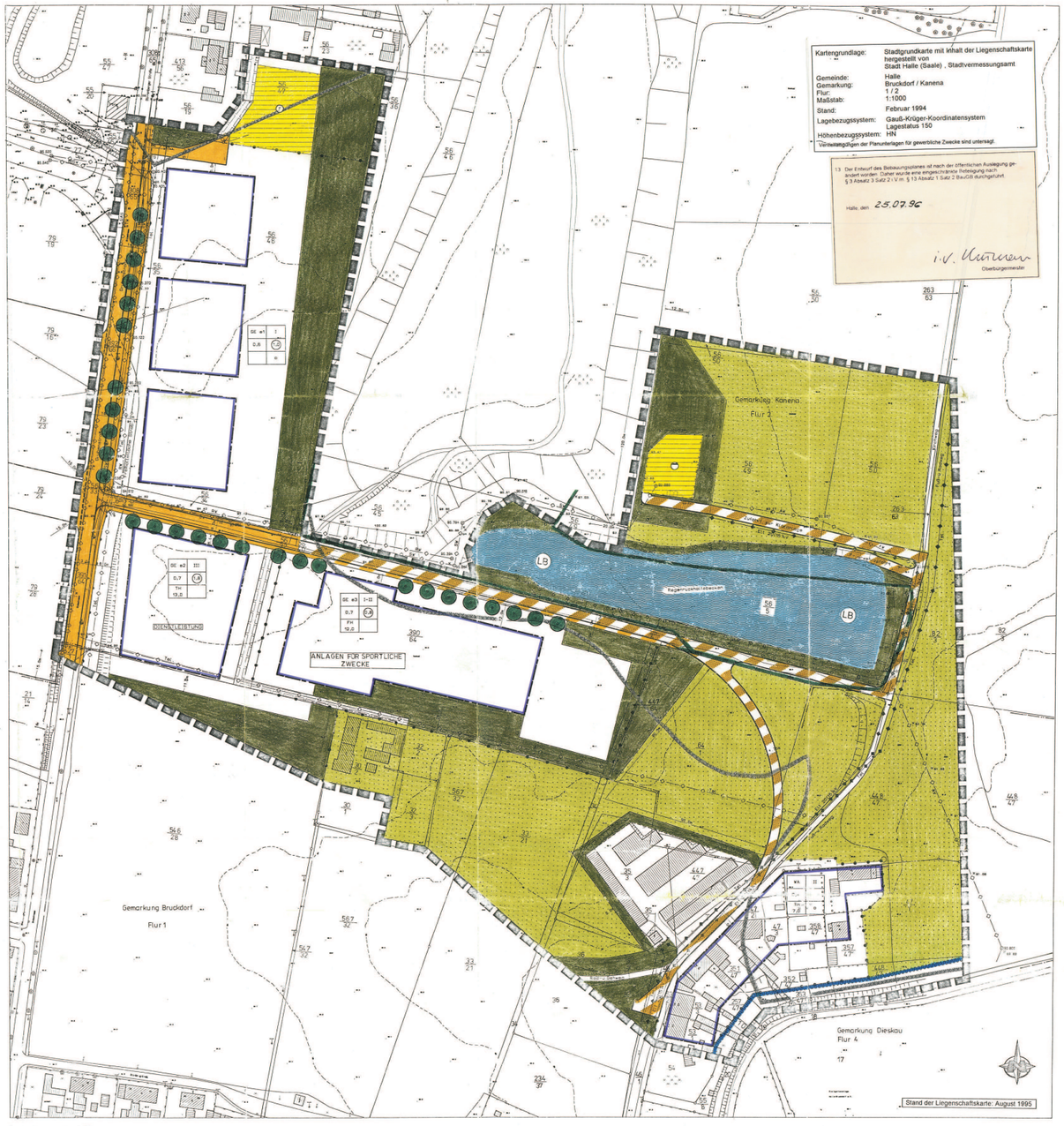
Nach der Beschlußfassung der Satzung durch den Stadtrat am 08.11.1995 wurden auf der Kartengrundlage folgende Änderungen vorgenommen:

1. Aus der Flurstücksnummer 234/37 (Gemarkung Bruckdorf, Flur 1) wurde die Flurstücksnummer 36 (Gemarkung Bruckdorf, Flur 1).
2. Die Flurstücksnummern 46/1 und 447/64 (Gemarkung Bruckdorf, Flur 1) sowie die Bellnien zur Gemarkungsgrenze zwischen der Gemarkung Bruckdorf und der Gemarkung Kanena wurden vervollständigt.

Halle, den 13.12.95

Stadtvermessungsamt

32



Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- GEe 1 — Eingeschränktes Gewerbegebiet (Paragraph 8 BauNVO i.V. mit Paragraph 9(1) Satz 9 BauGB) Fußnote: vgl. textliche Festsetzungen
- WA — Allgemeines Wohngebiet (Paragraph 4 BauNVO)

Nutzungsschablone

GEe e'	II
0,6	(1,0)
TH 12,0	o

- GEe — Baulliche Nutzung
- II — maximale Geschossigkeit
- 0,6 — GrundflächenzahlGRZ (Paragraph 19 BauNVO)
- (1,0) — GeschoßflächenzahlGFZ (Paragraph 20 BauNVO)
- TH — 12m maximale Traufhöhe über OK Gehweg (Paragraph 18(1) BauNVO)
- FH — 12m maximale Firsthöhe über OK Gehweg (Paragraph 18(1) BauNVO)
- o — Offene Bauweise (Paragraph 22 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch

- Baugrenzen (Paragraph 23(3) BauNVO)

Verkehrsflächen (Paragraph 9(1) 11 BauNVO)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinien
- Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (Paragraph 9(1) Nr. 26 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Paragraph 9(1) Satz 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (Paragraph 9(1) Satz 12, 14 BauGB)
- KL — Kläranlage
- F — Funkübertragungsstelle mit Sendemast

Grünflächen (Paragraph 9(1) Nr.15 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Paragraph 9(1) Nr.25a BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Paragraph 9(6) BauGB)
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- Bauepflanzung

Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Paragraph 9(1) Satz 16 BauGB)

- Wasserfläche
- Uferrandstreifen Reidebach
- DIENSTL. — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (Paragraph 9(1) Nr. 9 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche (Paragraph 9(1) Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Paragraph 1(4), Paragraph 16(5) BauNVO)
- 14 — Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle (Maßangabe in Meter)
- 14 — Die Linien laufen zueinander parallel (Maßangabe in Meter)

Hauptversorgungs- und Hauptkanalleitungen (Paragraph 9(1) Nr.13 und (6) BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch
- Elt 15kV — Elektrizität *
- Tel. — Telekom *
- SW — Schmutzwasser
- RW — Regenwasser
- TW — Trinkwasser *
- AW — Abwasser
- GAS — Gashochdruck *
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind-ehemaliges Bergbaugebiet (Paragraph 9(5) Nr.1 und (6) BauGB) *
- * nachrichtliche Übernahme

SATZUNG
der Stadt Halle über den Bebauungsplan Nr. 47.1 Halle, Bruckdorf-Nord (An der Mühle), nördlicher Teil mit gestalterischen Festsetzungen nach LBO

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 2253) sowie nach dem § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.05.1994 (GVBl. S. 723), wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom ..... 1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47.1 Halle, Bruckdorf-Nord (An der Mühle), nördlicher Teil

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)
und den textlichen Festsetzungen (Teil B)

mit gestalterischen Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 15.13.1992 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan gefaßt und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
Halle, den 18.12.1995
i.V. Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 nr 1 BauGB beteiligt worden.
Halle, den 18.12.1995
i.V. Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.Eru.13.12.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, den 18.12.1995
i.V. Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 07.12.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.
Halle, den 18.12.1995
i.V. Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 27.12.1995 bis zum 03.02.1995 während der Dienststunden im Planungsamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.12.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 12/95 und durch Aushang im Rathaus in der Zeit vom 27.12.1995 bis zum 03.02.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Halle, den 18.12.1995
i.V. Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.11.1995 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, den 18.12.1995
i.V. Oberbürgermeister

7.1 Die Ausarbeitung des Grundlagenplanes für den Bebauungsplan erfolgte auf der Grundlage eigener örtlicher Messungen des Stadtvermessungsamtes und amtlicher Unterlagen.
Halle, den 13.12.95
Stadtvermessungsamt

7.2 Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist technisch frei von verzeichneten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Halle, den 14.12.1995
Katasteramt

7.3 Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt
Halle, den 15.12.1995
Stadtplanungsamt

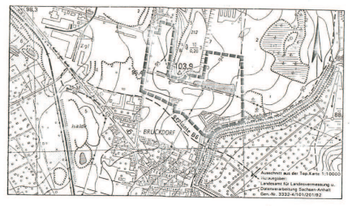
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.11.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 08.11.1995 gebilligt.
Halle, den 18.12.1995
i.V. Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 25.04.96 Az.: 25-20402-47-1/02 unter Auflage gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB genehmigt.
Halle, den 25.04.1996
Regierungspräsidium Halle
Im Auftrage
Weber

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind berücksichtigt. Das wurde der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.
Halle, den .....
Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Halle, den 18.12.1995
i.V. Oberbürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 28.06.96 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 9/96 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 28.06.96 in Kraft getreten.
Halle, den 28.06.96
i.V. Oberbürgermeister



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 47.1

Halle - Bruckdorf - Nord
(An der Mühle)
mit gestalterischen Festsetzungen nach LBO

Planungsbüro	Köhler Planungsbüro GmbH Leipziger Chaussee 189 06112 Halle
Aktualitätsstand der Planung	September 1995
Gemarkung	Bruckdorf / Kanena
Flur	1 / 2
Maßstab	1:1000
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Inhalt der Liegenschaftskarte Hergestellt Februar 1994 Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

URSCHRIFT

35

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.