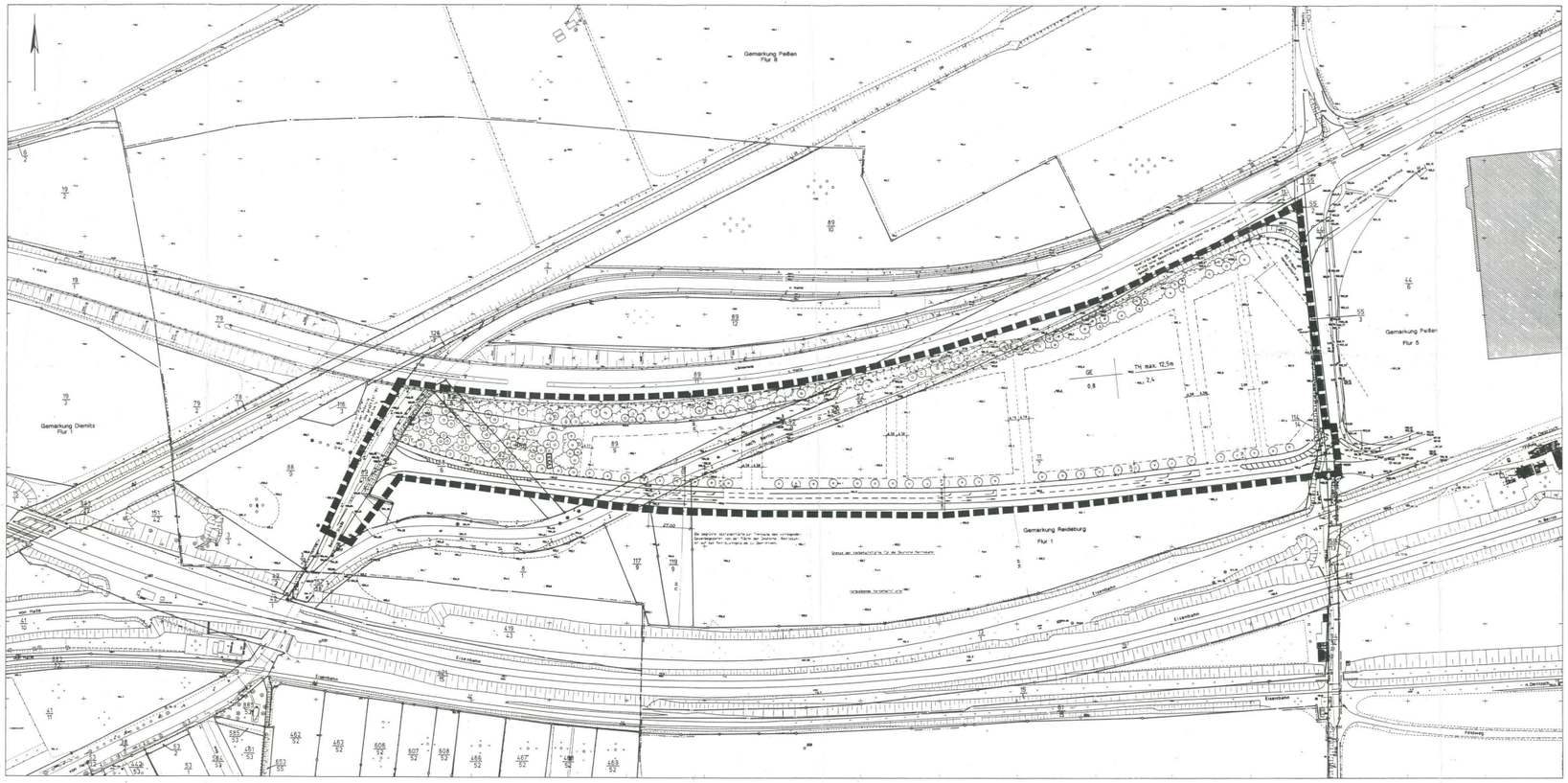
STADT HALLE (SAALE)



Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 7.11.90 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan zur Auslegung bestimmt.
Halle, den 13.05.94
Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Halle, den 13.05.94
Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.1.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, den 19.05.94
Oberbürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 9.12.92 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Auslegung bestimmt.
Halle, den 13.05.94
Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie einer Begründung, haben in der Zeit vom 20.12.93 bis einschließlich 20.1.94 während der Dienststunden im Planungamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zur Niederschrift vorgebracht werden können, daß nicht rechtzeitig vorgebrachte Anregungen unberücksichtigt bleiben können, am 10.12.93 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 5 und als Bekanntmachung durch Aushang im Rathaus in der Zeit vom 13.12.93 bis zum 20.1.94 öffentlich bekanntgemacht worden.
Halle, den 19.05.94
Oberbürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.03.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, den 13.05.94
Oberbürgermeister

7.1 Die Herstellung des Grundlagenplanes für den Bebauungsplan entspricht auf der Grundlage eigener örtlicher Messungen des Stadtvermessungsamtes und amtlicher Unterlagen.
Halle, den 13.5.94
Stadtvermessungsamt

7.2 Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte. Die Aktualität der Gebäudedarstellung wurde örtlich nicht überprüft.
Halle, den 13.05.94
Katasteramt

7.3 Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle, den 16.05.94
Stadtvermessungsamt

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.12.93 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.93 gebilligt.
Halle, den 19.05.94
Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.
Halle, den .....
Oberbürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderten Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.93 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.
Halle, den .....
Oberbürgermeister

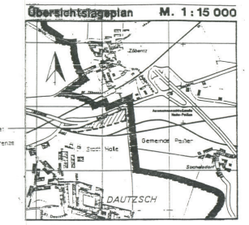
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Halle, den 19.05.94
Oberbürgermeister

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 08.08.94 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 08 - 1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung nach Maßgabe des § 215 Abs. 1 und 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 01.09.94 in Kraft getreten.
Halle, den 12.03.97
i.V. Oberbürgermeister

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fahrbahn
- Geh- und Radweg
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr.25 Baugesetzbuch 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- 6,59 Maßangabe in Meter
- Baugebiet GRZ Grundflächenzahl | Traufhöhe GFZ Geschoßflächenzahl
- GE Gewerbegebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §4 BauNVO)
- TH Traufhöhe (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs. 2 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§17 und 19 BauNVO)
- GFZ Geschoßflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§17 und 20 BauNVO)
- Aufpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Zu pflanzender Baum
- Gebäudepflanzungen
- Grüner Kubator
- KKA Kleinkläranlage
- RRB Regenrückhaltebecken

Übersichtslageplan M. 1 : 15 000



Gemarkung	Reideburg
Flur	1
Maßstab	1 : 1000
Lagebezugssystem	örtliches Koordinatensystem: Halle-Galgenberg
Höhenbezugssystem	NN
Aktualitätsstand	Aktuell 97

Textliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl I 1993, S. 466) sowie nach § 83, Abs. 4 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I, Nr. 50, S. 929).

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntgabe vom 23.01.1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 950)

I Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

GE - GEWERBEGEBIETE (gemäß § 8 BauNVO)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts,- Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassen untergeordnet sind.

Nach § 1, Abs. 6 BauNVO ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten als unzulässig.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhen baulicher Anlagen (max. TH über OOK) sind Höchstgrenzen.

Die jeweiligen Werte sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Grundflächenzahl	(GRZ)	max.	0,8
Geschoßflächenzahl	(GFZ)	max.	2,4
Traufhöhe Gebäude		max.	12,50 m (bezogen auf 102,5 m ü NN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO (Baulinie und Baugrenze) festgesetzt.

Ein Vor- und Zurücksprungen von untergeordneten Gebäudeteilen (Erkern, Eingangsbereiche ...) in geringfügigem Umfang ist zulässig.
Für das Plangebiet wird nach § 9, Abs. 1, BauGB i.V.m. § 22, Abs. 4 BauNVO eine besondere Bauweise festgesetzt. Danach dürfen Gebäude mit einer Länge von max. 80 m errichtet werden.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Detaillierte Aussagen zur Grünordnung sind dem "integrierten Grünordnungsplan" zu entnehmen.

5. Regelung des Wasserabflusses (§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenwasser ist weitestgehend im Plangebiet zurückzuhalten und zur Verdunstung zu bringen.

6. Sonstige Festsetzungen

Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Es wird festgesetzt, daß je 6 Stellflächen eine Pflanzinsel von mindestens einer Stellplatztiefe auszubilden ist. Für die Stellflächen sind Rasengittersplatten zu verwenden.

Im Bereich der Zufahrten wird beidseitig eine Pflanzinsel in Stellplatztiefe festgesetzt.

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die in § 14 Abs. 2 genannten, der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Bauliche Anlagen sind grundsätzlich parallel zu einer der neuzubildenden Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenfront anzuordnen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauO für die neuen Bundesländer)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung dauerhaft benötigt werden.

Detaillierte Aussagen für Anpflanzungen sind dem "integrierten Grünordnungsplan" zu entnehmen.

2. Gestaltung der Oberfläche des Grundstücks (§ 9 Abs. 2 BauO für die neuen Bundesländer)

Das Höhenniveau innerhalb des Plangebietes ist höhenmäßig zu erhalten.
Ausnahmsweise sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig.

3. Einfriedung der Grundstücke (§ 10; § 63 Abs. 1 Nr. 5, § 83, Abs. 2 Nr. 4 BauO für die neuen Bundesländer)

Baugrundstücke können ganz oder teilweise eingefriedet und abgegrenzt werden (§ 10).

Gemäß BauO, § 63 Abs. 1 Nr. 5 sind Einfriedungen bis 1,5 m Höhe genehmigungsfrei.
Im Bebauungsplan sind Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe zugelassen.
Gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 4 sind Aussagen über Art und Gestaltung der Einfriedungen möglich.
Auf eine differenzierte und gegliederte Ausführung ist zu achten.
Eine Begrünung ist durch Hecken oder Rankpflanzen vorzunehmen.

Detaillierte Aussagen für Anpflanzungen sind dem "integrierten Grünordnungsplan" zu entnehmen.

4. Werbeträger

Innerhalb des Planungsgebietes sind insgesamt bis 2 Werbeträger als Masten mit einer maximalen Höhe von 25 m zulässig.

III Integrierter Grünordnungsplan

1. Erschließungsstraße im Süden des Plangebietes

Entlang der Straße ist auf der Nordseite eine Straßenbaumpflanzung mit Laubbäumen gemäß Pflanzliste mit Baumabständen von 10 m bis 12 m vorzunehmen.
Bereiche von Grundstückseinmündungen sind entsprechend freizuhalten.

2. Böschung

Im Bereich der Böschung (im Norden des Plangebietes) sind niedrige Sträucher und vereinzelt einheimische Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen.
Die Einsicht von der B 100 in das Gewerbegebiet soll dabei gewährleistet bleiben.
Der einzelgende Heckenzug hat, je nach Breite der Böschung, eine Breite von 4 bis 10 m. Durch größere Tiefen ist der Außenrand mit Einbuchtungen zu versehen. Bei Neuanpflanzungen ist der Bestand zu berücksichtigen.

Zulässig sind folgende Arten der Pflanzliste:

Bäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus alba
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Liguster	Ligustrum
Weinrose	Rosa rubiginosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

3. Fassaden- und Dachbegrünung

Mindestens 20 % der Außenwandflächen von Gebäuden sind mit Kletterpflanzen flächendeckend zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Mindestens 20 % der Dachflächen von baulichen Anlagen mit mehr als 100 m² Grundfläche sind zu begrünen. Ausnahmsweise kann für den Entfall von Dachbegrünung zusätzlich Fassadenbegrünung zugelassen werden, wobei eine ausgeglichene Flächenbilanz entstehen muß.

Zur Begrünung größerer Fassaden werden vor allem folgende Arten empfohlen:

- Efeu – Hedera helix (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
- Kletterhortensie – Hydrangea petiolaris (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
- Wilder Wein – Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" (selbstklimmend)
  – Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (selbstklimmend)
- Schlingknöterich – Polygonum aubertii (benötigt Rankhilfe).

Zur Dachbegrünung werden extensive Formen empfohlen, mit einer Mächtigkeit der Vegetationsschicht von höchstens 5 cm, um die Kosten von Anlage und Pflege zu minimieren.

Begrünte Dachflächen bewirken in Verbund eine Reduzierung des insgesamt oberflächlich abfließenden Wassers und besitzen sudem einen Reinigungseffekt.

4. Begrünung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen und je sechs Stellplätze durch mindestens 4 m² große Pflanzinseln zu gliedern. Diese Pflanzinseln sind mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum oder drei Sträuchern zu bepflanzen (Bäume und Sträucher gemäß Artenliste des Gliederungspunktes 2).

5. Standorte von Müllbehältern

Die Standorte der Müllbehälter sind mit Hecken oder durch berankte Pergolen einzugrünen.

6. Private Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut oder befestigt werden. Auf 75 % dieser Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen aus einheimischen Pflanzen anzulegen.

Dazu sind pro 150 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Fläche mindestens ein einheimischer Laubbaum und 10 einheimische großwachsende Sträucher zu pflanzen.
Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Die Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen soll nach der Pflanzliste von Gliederungspunkt 2 erfolgen.

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung von 75 mit Az: 25-24.02-53 ~~unter Auflagen mit Auflagen~~ gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB genehmigt.

Halle, den 11.03.1994

Regierungspräsidium Halle

Im Auftrage

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

B 100 / Stadtgrenze

Gewerbegebiet

Allmann Consulting Gesellschaft für Projektentwicklung und Projektcontrolling mbH
06108 - Halle, Grünst Stickstoffwerk - Berliner Str. 24 - Tel: 0345/5584433

März 1994