



Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 88.1 A



Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 88.1 A, ehem. VENAG mit örtlichen Bauvorschriften nach § 85 BauO LSA

PRÄAMBEL
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 24.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88.1 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 85 BauO LSA erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I, S. 1626)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2001 (BGBl. I, S. 2785)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1995), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I, S. 2331)

Bauordnung für das Land Sachsen - Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA, S. 368, berichtigt 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2001 (GVBl. LSA, S. 539)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA, S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2005 (GVBl. LSA, S. 14)

Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 958), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.04.2005 (GVBl. LSA, S. 298)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 958), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004 (GVBl. LSA, S. 856)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)**
 - Wertungsbereich GE (§ 9 BauNVO)
Tanksstellen sind nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO, § 1 (5) BauNVO)
Ersatzfläche ist nur in Form von Verkaufsstellen im Gebiet analoger Gewerbe- und Handelsbetriebe zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO, § 1 (6) BauNVO)
 - Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)
Tanksstellen sind nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO, § 1 (5) BauNVO)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - Ist offene Bauweise festgesetzt, so sind, falls technische Gründe oder Gründe des Betriebsablaufs dies erfordern, bauliche Anlagen mit mehr als 50,00 m Länge ausserhalb zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
 - Die maximal abzuleitende Regenwassermenge bezogen auf die an der Kanalarbeit angeschlossene Fläche ist auf 100 l/s/ha zu begrenzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn festzulegen, der Nachweis der Oberflächenwasserentsorgung bzw. der begrenzten Einleitung in das Kanalsystem zu erbringen.
- Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25, (1a) und (6) BauGB)**
 - Niederschlagswasser und Befestigung nicht überbauten Flächen
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit keine Altlastfläche vorliegt und die Bodenverhältnisse es zulassen, innerhalb des Hauptgebietes zu versickern. Die Handbereiche der Verkehrsflächen sind naturnah auszubauen. Die Befestigung der nicht überbauten Flächen hat soweit möglich in Luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zu erfolgen.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und § 25, § 135a und § 135b BauGB)
 - Pflanzungen im Straßenraum
Die Befestigung der Straßenräume hat entsprechend der schematischen zeichnerischen Festsetzung zu erfolgen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen (Hochstamm, doppelreihig, Stammumfang mindestens 18-20 cm) darf maximal 12,00 m betragen. Entlang der verlängerten Trassen der Straßen sind Pflanzungen (Pflanzreihen) anzuordnen zu lassen.
 - Nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksflächen
Nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksflächen ohne Pflanzbindung sind mindestens zu 50 % als Vegetationsflächen auszubilden. Mindestens 30 % der Vegetationsflächen sind mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die mit Pflanzung PB 1 und PB 2 gekennzeichneten Bereiche sind mit vorwiegend heimischen Gehölzen zu bepflanzen; der Anteil an fremdländischen Gehölzen darf nicht mehr als 30 % betragen. Es ist je angrenzende 300 m Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum (Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet. Zusätzlich sind bei PB 1 pro 100 m² und bei PB 2 pro 50 m² Grundstücksfläche mindestens zwei Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm) zu pflanzen.
Soweit nichts anderes festgesetzt ist, sind je Baugrundstück auf einer Gesamtbreite von maximal 12,00 m zu- und ausfallenden zulässig. Bei Grundstücken über 100,00 m Breite gemessen an der Straßenbegrenzungslinie sind weitere zu- und ausfallenden mit insgesamt maximal 12,00 m Breite zulässig.
 - Stellplätze
Je angrenzender Gruppe von 5 PKW-Stellplätzen ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Abweichend hiervon sind die Stellplätze P 1 und P 2 entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu bepflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenschicht von mindestens 5 m vorzusehen, die eine Mindestbreite von 2,00 Metern haben muß.
- Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)**

In den Gewerbegebieten sind auf den Nutzungsfällen der festgesetzten immissionsschutzbezogenen Flächenschallleistungspegel (FSP) in dB (A) m² unter Berücksichtigung der Emissionskennlinien einzuhalten. Die Tagesspitzen betragen auf den Zeitraum von 6 bis 22 Uhr, die Nachtwerte betragen sich auf den Zeitraum von 22 bis 6 Uhr.
Vorkehrung zur Lärmreduzierung sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten unter Berücksichtigung der Anhaltswerte der VDI 2719 zu treffen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind.
Soweit die erforderlichen innerortschallpegel nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörpergestaltung eingehalten werden und schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Nachtruhezeiten (Aufen) von mehr als 45 dB (A) ist schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/ Stunde garantieren, vorzusehen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn festzulegen, auf den Einzelstufen der Nachweise der Einhaltung der festgesetzten FSP bzw. der konkret erforderlichen Schalldämmmaßnahmen zu erbringen.
Zur Kontrolle der Einhaltung der über die FSP festgesetzten Schall-Emissionswerte sind die Emissionskennlinien, ausgehend von der jeweils tatsächlich genutzten Fläche, mit den Emissionskennlinien, die auf Grund desalterspezifischer Ausbreitungsbedingungen der korrigierten Fläche berechnet werden, zu vergleichen. Liegen die Emissionskennlinien der tatsächlich gewerblich genutzten Fläche innerhalb der entsprechenden zulässigen, obersten Emissionskennlinie, handelt es sich um einen zulässigen Betriebszustand. Die Höhe des Verlustes der Emissionskennlinie ist auf 4,00 m (relativ) zu fixieren. Die ermittelnde Höhe ist mit 1,00 m (relativ) anzusetzen. Die immissionswirksame Flächenschall-Leistungspegel ist aus dem Flächenschall-Leistungspegel unter Einbeziehung von Zuschlägen für Ton- und Informationshaftigkeit sowie Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (TA - Lärm) zu bilden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)**
- MI Mischgebiete
 - GE Gewerbegebiete
- Abgrenzung unterschiedlicher einsehbarer immissionsschutzbezogener Flächenschallleistungspegel (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)
- IFSP tags / nachts ... dB (A) m² einsehbarer immissionsschutzbezogener Flächenschallleistungspegel gemäß Textliche Festsetzungen Nr. 6 (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)
- Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**
- GRZ Grundrisszahl
 - TH max. maximale Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 23 BauNVO)**
- Baulinie
 - Baugrenze
- Solten nicht vermerkt, gilt die Baugrenze / Baulinie für die angrenzende Flurstücksfläche / Gebäudekante

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Zweckbestimmung Parkplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfallenden

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Gas

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- priv. private Grünflächen
- öff. öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25, (1a) und (6) BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (schematische Darstellung)
- Erhaltung von Bäumen
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- zulässige Dachneigung
- Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1, 5.2 und 6.1 auf der Grundlage der BauO LSA

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

- Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 (6) BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)
- Sonstige Darstellungen
- Durchfahrt, Durchgang

Festsetzung auf der Grundlage der Landesbauordnung § 85 BauO LSA

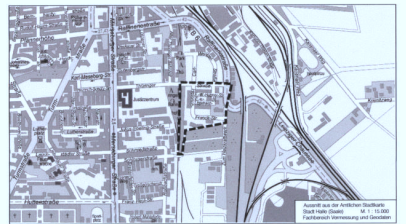
- zulässige Dachneigung
- Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1, 5.2 und 6.1 auf der Grundlage der BauO LSA

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

- Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 (6) BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)
- Sonstige Darstellungen
- Durchfahrt, Durchgang

Festsetzung auf der Grundlage der Landesbauordnung § 85 BauO LSA

- zulässige Dachneigung
- Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1, 5.2 und 6.1 auf der Grundlage der BauO LSA



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 88.1 A

ehem. VENAG
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 85 BauO LSA

Planungsbüro (bis 29.02.2004)	-gh- gruppe hardberg stadtplanner-architekten	Beesener Straße 2 06110 Halle (Saale)
Planungsbüro (ab 01.03.2004)	Ernst - Günther Ruhbaum Stadtplanung+Architektur	Weißdornweg 93 53177 Bonn
Aktualitätsstand der Planung	Februar 2006	
Gemarkung	Halle	
Flur	4	
Maßstab	1 : 1.000	
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Vermessung und Geodaten	

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt

1. Der Stadtrat hat am 08.11.1995 den Aufstellungsbescheid zum Bebauungsplan gemäß und zur Bekräftigung im Anhalt erlassen. Halle (Saale), den 09.07.2006	5. Der Stadtrat hat am 22.04.1998 den Entwurf des Bebauungsplans zur Öffentlichtmachung. Halle (Saale), den 09.07.2006	9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach öffentlicher Auslegung geändert worden. Dieser wurde dem Stadtrat am 11.07.1998 vorgelegt. Er hat ihn am 11.07.1998 beschlossen. Der Stadtrat hat am 11.07.1998 den Entwurf des Bebauungsplans zur Öffentlichtmachung. Halle (Saale), den 09.07.2006	13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit erlassen. Halle (Saale), den 09.07.2006
2. Die für die Planung und Umgestaltung zentraler Bereiche ist gemäß § 21a Abs. 1 BauO LSA ein 1:1 Maßstab festgelegt worden. Halle (Saale), den 09.07.2006	6. Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.2006 über die Abgabe einer Stellungnahme informiert worden. Halle (Saale), den 09.07.2006	10. Der Stadtrat hat die vorgeschlagenen Änderungen sowie die Begründungen des Eingekommenen am 08.08.2006 geprüft. Halle (Saale), den 09.07.2006	14. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit erlassen. Halle (Saale), den 09.07.2006
3. Die für die Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.2006 über die Abgabe einer Stellungnahme informiert worden. Halle (Saale), den 09.07.2006	7. Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.2006 über die Abgabe einer Stellungnahme informiert worden. Halle (Saale), den 09.07.2006	11. Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.2006 über die Abgabe einer Stellungnahme informiert worden. Halle (Saale), den 09.07.2006	14. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer aufbewahrt wird, sind im Bebauungsplan festzusetzen. Der Stadtrat hat am 11.07.1998 den Entwurf des Bebauungsplans zur Öffentlichtmachung. Halle (Saale), den 09.07.2006
4. Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.2006 über die Abgabe einer Stellungnahme informiert worden. Halle (Saale), den 09.07.2006	8. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit erlassen. Halle (Saale), den 09.07.2006	12. Die gemeinsamen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden hiermit festgelegt. Halle (Saale), den 09.07.2006	