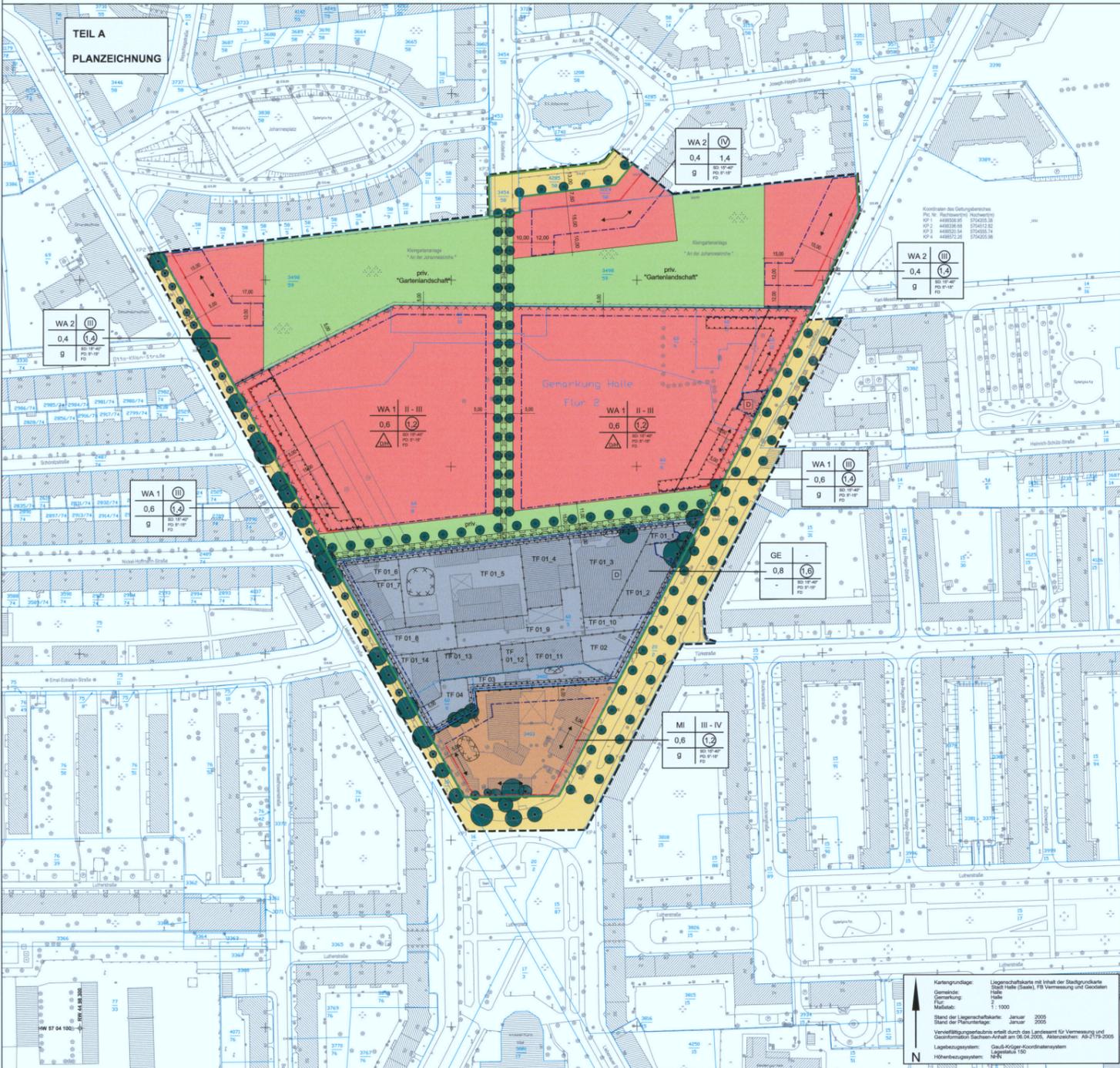


STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 88.2



Planzeichenerklärung

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete
- GE** Gewerbegebiete
- TF 01_06** Teilfläche mit einzuhaltendem IFSP gemäß textl. Festsetzung Nr. 5.1 (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO und § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

- GFZ** Höchstmaß Geschosflächenzahl
- GRZ** Höchstmaß Grundflächenzahl
- III - IV** Mindest- und Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse
- III** zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

- g** geschlossene Bauweise
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baulinie**
- Baugrenze**
- Solfern nicht vermaßt, gilt die Baugrenze/Baulinie für die angrenzende Flurstücksgrenze/Gebäudekante.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Bestimmung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- priv.** private Grünflächen

FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25 (1a) und (b) BauGB)

- Anpflanzung Bäume
- Erhaltung Bäume

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 und (b) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (b) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

- Nutzungsabkürzungen
- | | | | |
|----|--------|------------------|------------------------|
| WA | III | Art der Bauweise | Zahl der Vollgeschosse |
| MI | III-IV | Grundflächenzahl | Deckungsgrad |
| GE | | Stärke | Deckungsgrad |
| TF | | Stärke | Deckungsgrad |

Festsetzungen nach auf Grundlage der Landesbauordnung (Bau O LSA) (§ 87 Bau O LSA)

- Hauptbaukörperausrichtung
- SD 15° - 40°** zulässige Dachneigung Satteldach
- PD 5° - 15°** zulässige Dachneigung Pultdach

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

KENNZEICHNUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 6 und (b) BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)
- Flurstücksgrenze

Teil B Textliche Festsetzungen

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

- Art der Baulichen Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)
Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 17 Nr. 1 BauNVO).
Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nur bis zu einer Nutzfläche von max. 300 m² zulässig.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 15 (5) und (9) BauNVO.
Gartenbaubereiche und Teilflächen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiet MI (§ 9 BauNVO)
Tankstellen sind nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 15 (5) BauNVO).
Gartenbaubereiche sind nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 15 (5) BauNVO).
Tankstellen sind nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 15 (5) BauNVO).

1.3 Gewerbegebiet GE (§ 9 BauNVO)
Vergrößerungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 15 (5) BauNVO).
Einzelhandel ist nur in Form einer untergeordneten Verkaufsstelle des anreisenden Gewerbetreibenden zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 15 (9) BauNVO).
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

2.1 Die zulässige GRZ für WA 1 wird auf 0,6 und für WA 2 auf 0,4 festgesetzt (§ 17 (1) und (2) BauNVO). Eine zusätzliche Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind zwingend vorgeschriebene dreigeschossige Bebauung entlang der Liebenauer Straße und der Turmstraße nur eine zusammenhängende Bebauung in Hausgruppen von mind. 50,00 m Länge zulässig. In den anschließenden Innenbereichen ist nur eine offene Bauweise in Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig.

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind angrenzend an die Straßenverkehrsflächen je Baugrundstück Zu- und Ausfahrten auf einer Gesamtbreite von max. 3,00 m unter Berücksichtigung des zum Erhalt festgesetzten Baubestandes zulässig. Im GE sind angrenzend an die Straßenverkehrsflächen je Baugrundstück Zu- und Ausfahrten auf einer Gesamtbreite von max. 12,00 m unter Berücksichtigung des zum Erhalt festgesetzten Baubestandes zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (5) BauNVO).
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Die Flächen müssen entwässerungstechnisch an die Liebenauer Straße angeschlossen werden. Die maximal abzuführende Regenwassermenge bezogen auf die an das Kanalsystem der Liebenauer Straße angeschlossenen Flächen ist auf 28 l/s/ha zu begrenzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherren/Antragsteller der Nachweise der Oberflächenwasserversickerung bzw. der begründeten Einleitung in das Kanalsystem zu erbringen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB, § 135 a und § 135 b BauGB)

- 4.1 Nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksflächen sind in ihrer Gesamtheit gläsernt anzulegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung von Teilen ist nur als Zierpflanzung und in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig.
- 4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB)
Beim Anpflanzen von Bäumen ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m² mit einer Mindestbreite von 2 m freizuhalten. Ein Schutz vor Überfahrun ist zu gewährleisten. Die Hochstämme Laubbäume sind in der Pflanzungshöhe von 3x, STU 190/20 zu pflanzen.
- 4.3 Stellplätze
Je angelegter Gruppe von 5 PKW-Stellplätzen ist ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen.
- 4.4 Dachbegrünung
Flächdecker sind vollständig extensiv zu begrünen. Werden diese Dachflächen nicht begrünt, ist ebenfalls ein zusätzlicher Baum in der Mindestzahl von 18/18 cm Stammumfang pro 50 m² Dachfläche auf dem Grundstück zu pflanzen.
- 4.5 Fassaden- und Mauerbegrünung
Fensterlose Wände und Mauern sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) im Gebiet des GE Zulässig im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Anlagen bzw. Anlagenteile, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP_{max}) weder tags (0,00 bis 22,00 Uhr) noch nachts (22,00 bis 0,00 Uhr) überschreiten. Von dem in der Tabelle vorgegebenen IFSP-Wert für einzelne Teilflächen kann abgewichen werden, solange die folgende Nachweispflicht eine Einhaltung der Immissionsvorgaben, herührend aus den realen Emissionen aller Teilflächen, ausweist.
- Die emittierende Anlage muss das Erhalten der festgesetzten IFSP_{max} im Gebiet der Immissionskontingente des GE nachweisen. Der Nachweis erfolgt, indem die Immissionen herührend von den realen Emissionen der Teilflächen im maßgeblichen Immissionsort eingehalten bzw. unterschritten werden (Immissionshöhe h = 4 m).
- Der Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) ist generell aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel unter Einbeziehung von Zuschlägen für Ton- und Informationslautstärke sowie Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (TA_{L,im}) zu bilden.
- | Teilfläche | Fläche S in m ² | IFSP _{max} in dB(A)/m ² tags | IFSP _{max} in dB(A)/m ² nachts |
|------------|----------------------------|--|--|
| TF 01_1 | 270 | 50 | 44 |
| TF 01_2 | 210 | 50 | 44 |
| TF 01_3 | 1430 | 50 | 44 |
| TF 01_4 | 950 | 50 | 44 |
| TF 01_5 | 2850 | 51 | 40 |
- 5.2 Liegen die Emissionskennlinien der tatsächlich gewerblich genutzten Fläche innerhalb der entsprechenden zulässigen, idealisierten Emissionskennlinie, handelt es sich um einen zulässigen Betriebszustand. Die Höhe des Verlustes der Emissionskennlinie ist auf 0,00 m (relativ) zu füttern. Die emittierende Höhe ist auf 1,00 m (relativ) anzusetzen.
- Der Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel ist aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel unter Einbeziehung von Zuschlägen für Ton- und Informationslautstärke sowie Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (TA_{L,im}) zu bilden.
- 5.3 In dem entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Folgende Immissionspegel dürfen nicht überschritten werden (Tag: 6 bis 22 Uhr, Nacht: 22 bis 6 Uhr):
Wohnungszugang und Nachterwarte (Mittlungspegel, L_{eq} entspr. DVI 2719)
Wohnräume und Kinderzimmer tags 30 dB(A)
Schlafräume und Kinderzimmer nachts 30 dB(A)
- 5.4 Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrasterstellung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind entsprechende schalldämmende bauliche Umgestaltungen zu verwenden. Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Nacht-Bearbeitungspegeln „Außen“ von mehr als 45 dB(A) sind schalldämmende, veranbaubehaltliche Lösungswahlungen, die eine ausreichende Luftwechselrate garantieren, vorzusehen. Schalldämmende Zuluftöffnungen oder Rollläden dürfen zu keiner Außenfläche des betreffenden Raumes führen.
- 5.5 Im nördlichen Grundstücksbereich des GE-Gebietes ist eine 4,0 m hohe (Höhe über Gelände) Schallschutzwand im südlichen Grundstücksbereich des GE-Gebietes eine 3,0 m hohe (Höhe über Gelände) Schallschutzwand zu errichten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherren/Antragsteller auf den Einzelfall abgestuft der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten IFSP bzw. konkret erforderlicher Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

6. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Je Wohninheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

9. Gemeinschaftsanlagen / Flächen für Kinderspielflächen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Für die mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Gebiete müssen Kinderspielflächen für die Altersgruppe 0-12 Jahre in der Größe von 5 x 10 m in der unmittelbaren Wohnfläche je Baufeld nachgewiesen werden. Die Spielflächen können auch innerhalb der privaten Grünfläche errichtet werden. Die Zusammenlegung zu einem zentralen Spielplatz entsprechender Größe ist zulässig.

Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt (§ 87 Bau O LSA)

1. Gebäudegestaltung

- Zulässig** sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15°-40°, Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5°-15° und extensiv begrünte Flachdächer.
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen nur unterhalb der Erüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Werbeanlagen sind nach insgesamt dem Bauwerk untergeordnet.
- Empfangsanlagen, Außenanlagen / SAT-Anlagen sind so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Flächen aus verdeckt sind.

2. Gestaltung unbebauter Flächen

- Einfriedungen**
Mauern und ähnlich optisch geschlossene Einfriedungen sind nur in der Ausführung als Klinkermauer oder verputztes Mauerwerk zulässig.
Angrenzend an die privaten Grünflächen sind Einfriedungen von 1,20 m bis 1,80 m zulässig. Ausgenommen davon sind erforderliche Einfriedungen im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen.
Innerhalb der Grundstücksfläche ist auf der zur privaten Grünfläche zugewandten Zauwelle in einem Streifen von mindestens 1,50 m Breite Sträucher (in der Qualität 2xv, 80-100 cm) im Abstand von mindestens 1,50 m zu pflanzen. Drahtgitterzaune sind in Kombination mit Laubbüchsen zulässig.
- Müllstapellplätze**
Müllstapellplätze sind dauerhaft einzuzäunen.

Hinweise

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Aus Vorsorgegründen sind auch die Arbeiten auf den nicht gekennzeichneten sonstigen ehemals gewerblich und / oder industriell genutzten Flächen fachsachlich begleiten zu lassen. Vor Beginn der Arbeiten ist das Umweltamt anzufragen und zu konsultieren.

2. Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Alle anfallenden Erdbebaumaßnahmen sind erst nach Überprüfung der Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt durchzuführen.

Rechtsgrundlagen

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

Bauutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2410), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenerklärung 1990 (PlanV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 56)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1393), zuletzt geändert durch BAuBau vom 18.02.2004 (BGBl. I, S. 1399)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1393), zuletzt geändert durch BAuBau vom 18.02.2004 (BGBl. I, S. 1399)

Raumordnungsgesetz (ROG)
In der Fassung vom 18.08.1987

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
In der Fassung vom 14.03.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Bau O LSA)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 09.02.2001, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Bauordnung vom 19.07.2004 (GVBl. LSA, S. 406)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
In der Fassung vom 21.10.1991, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.1994

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
In der Fassung vom 23.07.2004 (GVBl. LSA, S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2006 (GVBl. LSA, S. 14)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
In der Fassung vom 21.04.1998 (GVBl. LSA, S. 520), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.2005 (GVBl. LSA, S. 206)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA)
vom 05.10.1990 (GVBl. LSA, S. 680), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004 (GVBl. LSA, S. 856)

Der Stadtrat hat am 05.11.1998 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.

Halle (Saale), den 05.05.2006


Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat am 02.07.1998 den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage bestimmt.

Halle (Saale), den 05.05.2006


Oberbürgermeisterin

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.06.2005 bis zum 25.07.2005 während der Dienststunden im Fachbereich Stadtentwicklung und -planung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

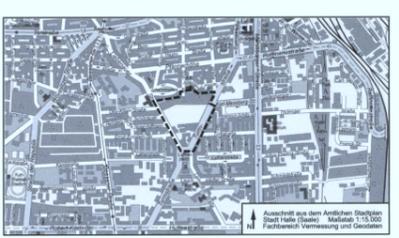
Halle (Saale), den 05.05.2006


Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.02.2006 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 22.02.2006 gegliedert.

Halle (Saale), den 05.05.2006


Oberbürgermeisterin



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 88.2

Gießearedreieck

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 87 Bau O LSA

Verfasser: Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Stadtentwicklung und -planung

Aktualitätsstand der Planung: Februar 2006

Gemarkung: Halle

Flur: 2

Maßstab: 1:1000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Vermessung und Geodäten

Veröffentlichung der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke ist untersagt.