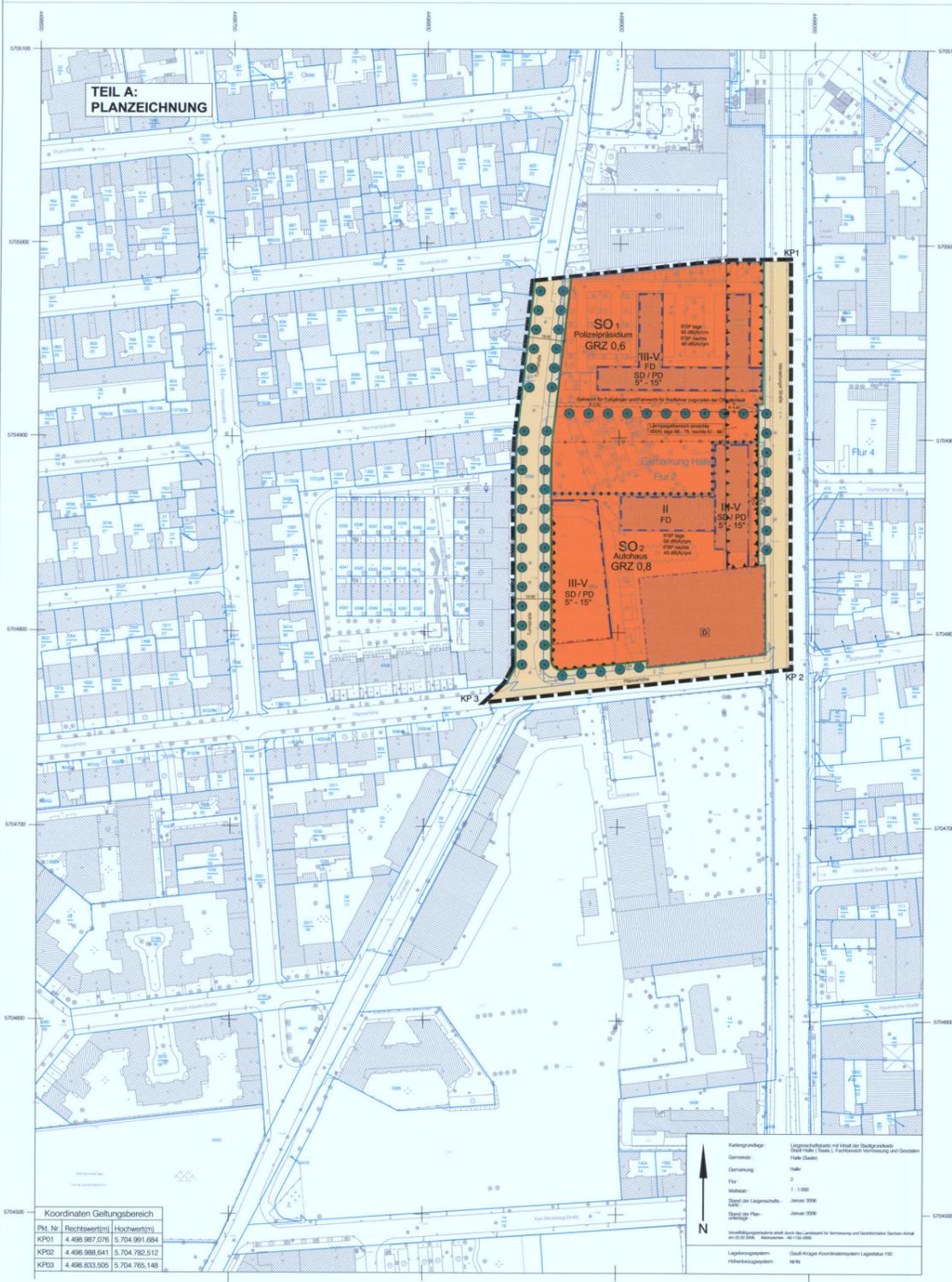




Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 88.5 A



Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 88.5 A, Maschinenfabrik Merseburger Straße, nördlicher Teilbereich mit örtlichen Bauvorschriften nach § 85 BauO LSA

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 26.07.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88.5 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-MaßnahmenG) 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)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (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. 1895), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2007 (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 (DMSchG LSA) vom 23.07.2004 (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 21.04.1998 (GVBl. LSA, S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.2005 (GVBl. LSA, S. 208)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 568), 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)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiete SO - Polizeipräsidium (§ 11 BauNVO) zulässig sind:
- Öffentliche Verwaltung, Polizeipräsidium
- Wohnungen für Verwaltungsangehörige. Die Wohnungen sind nur in eigentumsrechtlicher Einheit mit der Verwaltungseinrichtung zulässig. Je Verwaltungseinheit ist eine Wohneneinheit zulässig.

1.2 Sondergebiete SO - Autohaushaus (§ 11 BauNVO) zulässig sind:
- Außenwirtschaft und Autohaushaus
- Dienstleistungen und Verwaltungen in untergeordneter Größenordnung zur Nutzung Autohaushaus mit einem Anteil von höchstens 30 % der gesamten Bruttogrundfläche
- Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige. Die Wohnungen sind nur in eigentumsrechtlicher Einheit mit der Betriebsanwendung zulässig. Je Betriebsanwendung ist eine Wohneneinheit zulässig.

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

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO).

3. 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 Nr. 25, § 135 a und § 135 b BauGB)

3.1 Pflanzungen im Straßenraum
Die Bepflanzung der Straßenräume hat entsprechend der schematischen zeichnerischen Festsetzung zu erfolgen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen darf maximal 10,00 m betragen. Für die Bepflanzungen entlang der Merseburger Straße wird die Baumart Corylus colurna (Bauhainbuche), für die Bepflanzungen entlang der Lurstraße und der Platanenstraße die Baumart Tilia cordata (Winterlinde) und für die Bepflanzungen entlang des Weges in der Verlängerung der Bernauerstraße die Baumart Acer platanoides (Platan) festgesetzt.

3.2 Nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksflächen sind mindestens zu 50 % als Vegetationsflächen auszubilden. Mindestens 30 % der Vegetationsflächen sind mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Müllbehälter und Nebenanlagen sind mit einer Hecke oder Rankengeräten zu begrünen.
Soweit nicht anders festgesetzt, ist die Begründung zulässig, die Grundstücke über 100,00 m Breite gemessen an der Straßengrenze sind weiter zu- und Ausfahrten mit insgesamt maximal 12,00 m Breite zulässig.

3.3 Stützbäume
Je angefangener Gruppe von 5 Pflanzstellen ist ein hochstimmiger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6,00 qm vorzusehen, die eine Mindestbreite von 2,00 m haben muss, sie ist vor Überfluten zu schützen.
Alle aufgeführten Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

4.1 Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallbelastung auf den Nutzungsfächern zu begrenzen, dass die im Plan festgesetzten Emissionskriterien nicht überschritten werden. Zur Kontrolle für die Genehmigung nach Baurecht und/oder Bundesimmissionsschutzgesetz sind die Emissionskriterien der tatsächlich genutzten Flächen (NF) mit den qualifizierten Emissionskriterien der korrespondierenden Flächen zu vergleichen.

Vorkehrung zur Lärmvermeidung sind bei allen Neu- und Erweiterungsbauten unter Berücksichtigung der Anhaltbauordnung vom 27.12.2005 zu treffen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind.
Sollten die erforderlichen Innenschallpegel nicht schon durch Grundgestaltungs- und Baukörperanordnungen eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Nachschlafzonen "Auer" von mehr als 40 dB (A) und schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 cm pro Person/Stunde garantieren, vorzusehen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Einhaltung der korrekten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt (§ 9 (4) BauGB, § 85 BauO LSA)

1. Dächer
Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 5 - 15 Grad. Dachneigungen sind nur in Grautönen oder in schwarz zulässig. Dachbegrenzung ist zulässig.

2. Fassaden
Fassaden sind nur überwiegend in matten Rot- und Gelbtönen, in Ocker- oder Grautönen zulässig. Glasfassaden sind zulässig.

3. Anbauten an den denkmalgeschützten Bestand
Anbauten an den denkmalgeschützten Bestand müssen unter gestalterischer Bezugnahme auf den denkmalgeschützten Baubestand erfolgen.

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

5. Einfluchtungen
Mauern und ähnliche optisch geschlossene Einfluchtungen sind unzulässig.

Hinweise

Bombenbaugebiet
Das Plangebiet ist als Bombenbaugebiet registriert. Alle erforderlichen Einbautmaßnahmen sind erst nach Überprüfung der Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt durchzuführen.

Bergbau
Umlaufbereich des Plangebietes ist als Bergbauort registriert. Alle erforderlichen Einbautmaßnahmen sind erst nach Überprüfung der Flächen durch den Bergbauamt des Landes Sachsen-Anhalt durchzuführen.

Falls bei Grundstücksarbeiten Anzeichen bergmännischer Anlagen festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landesamt für Geologie und Bergwesen zu informieren. Im Falle einer bestätigten Verankerung von Oberflächennäherungen über das wasserrechtliche Verfahren der erforderlichen und notwendigen Auflagen erstellt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)

SO₁ Sondergebiet Polizeipräsidium

SO₂ Sondergebiet Autohaushaus

Abgrenzung unterschiedlicher einwohnerdichtungsbezogener Flächenscharstellungen (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

IFSP tags/nachts ... dB(A)/qm einwohnerdichtungsbezogener Flächenscharstellung gemäß Textliche Festsetzungen Nr. 4.1 § 9 (1) Nr. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse

III-V Mindest- und Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Sollten nicht vermaßt, gilt die Baugrenze / Baulinie für die angrenzende Flurstücksgrenze / Gebäudelinie

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes; genaues Werte berechnet nach FAG 50 (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

mit Gerichten für Fußgänger und Fahrräder für Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit zu beibehaltende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 (4), § 16 (B) BauNVO)

Festsetzung auf der Grundlage der Landesbauordnung (§ 9 (4) BauGB, § 85 BauO LSA)

FD Flachdach

SD / PD zulässige Dachneigung Satteldach (SD) / Pultdach (PD)

5° - 15°

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

Nachrichtliche Übernahmen

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



STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 88.5 A

Maschinenfabrik Merseburger Straße, nördlicher Teilbereich 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 Weidendorweg 93 53177 Bonn

Aktuellitätsstand der Planung Februar 2006

Gemarkung Halle

Fur 2

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

<p>1. Die Stadt hat am 26.07.1998 den Aufstellungsbescheid zum Bebauungsplan 88.5 A zur Baunutzungsverordnung erlassen. Die Stadt Halle (Saale) vom 04.07.2006</p>	<p>4.2 Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen von 26.07.2006 zur Abgabe einer Befreiungserklärung aufzufordern.</p>	<p>8.1 Die vorstehende Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftskartenplans und zeigt die abgrenzten Grundstücke sowie die Straßen, Wege und Plätze entsprechend nach dem Inhalt der Liegenschaftskarte. Die Planzeichnung ist mit dem Inhalt der Liegenschaftskarte in der Darstellung zu vergleichen.</p>	<p>11. Die Baunutzungsverordnung ist durch die Planzeichnung der Stadt Halle (Saale) vom 26.07.2006 ersetzt worden. Die Planzeichnung ist mit dem Inhalt der Liegenschaftskarte in der Darstellung zu vergleichen.</p>
<p>2. Die für Planungsbüro und Landesregierung benötigten Dokumente sind gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB erstellt worden.</p>	<p>9. Die Stadt hat am 16.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplans zur Überlegung vorgelegt.</p>	<p>8.2 Die gemeinsamen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.</p>	<p>11. Die Baunutzungsverordnung ist durch die Planzeichnung der Stadt Halle (Saale) vom 26.07.2006 ersetzt worden. Die Planzeichnung ist mit dem Inhalt der Liegenschaftskarte in der Darstellung zu vergleichen.</p>
<p>3. Die hiermitige Baugenehmigung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.12.2006 bis 14.12.2006 auszuführen.</p>	<p>6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Inhalt der Planzeichnung (Teil B), ist am 16.10.2006 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Anhörung nicht vorgenommen werden können, am 16.10.2006 im Rathaus der Stadt Halle (Saale) Nr. 1002 öffentlich ausgeschrieben worden.</p>	<p>9. Die Befreiungserklärung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Inhalt der Planzeichnung (Teil B), ist am 16.10.2006 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt worden. Die Befreiungserklärung ist mit dem Inhalt der Planzeichnung (Teil A) und dem Inhalt der Planzeichnung (Teil B) in der Darstellung zu vergleichen.</p>	<p>11. Die Baunutzungsverordnung ist durch die Planzeichnung der Stadt Halle (Saale) vom 26.07.2006 ersetzt worden. Die Planzeichnung ist mit dem Inhalt der Liegenschaftskarte in der Darstellung zu vergleichen.</p>
<p>4.1 Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen von 26.07.2006 zur Abgabe einer Befreiungserklärung aufzufordern.</p>	<p>7. Die Stadt hat die vorgeschriebenen Anzeigen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.2006 geprüft. Das Ergebnis ist hiermit zu veröffentlichen.</p>	<p>10. Die Stellungnahme der Befreiungserklärung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Inhalt der Planzeichnung (Teil B), ist am 16.10.2006 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt worden. Die Stellungnahme ist mit dem Inhalt der Planzeichnung (Teil A) und dem Inhalt der Planzeichnung (Teil B) in der Darstellung zu vergleichen.</p>	<p>11. Die Baunutzungsverordnung ist durch die Planzeichnung der Stadt Halle (Saale) vom 26.07.2006 ersetzt worden. Die Planzeichnung ist mit dem Inhalt der Liegenschaftskarte in der Darstellung zu vergleichen.</p>