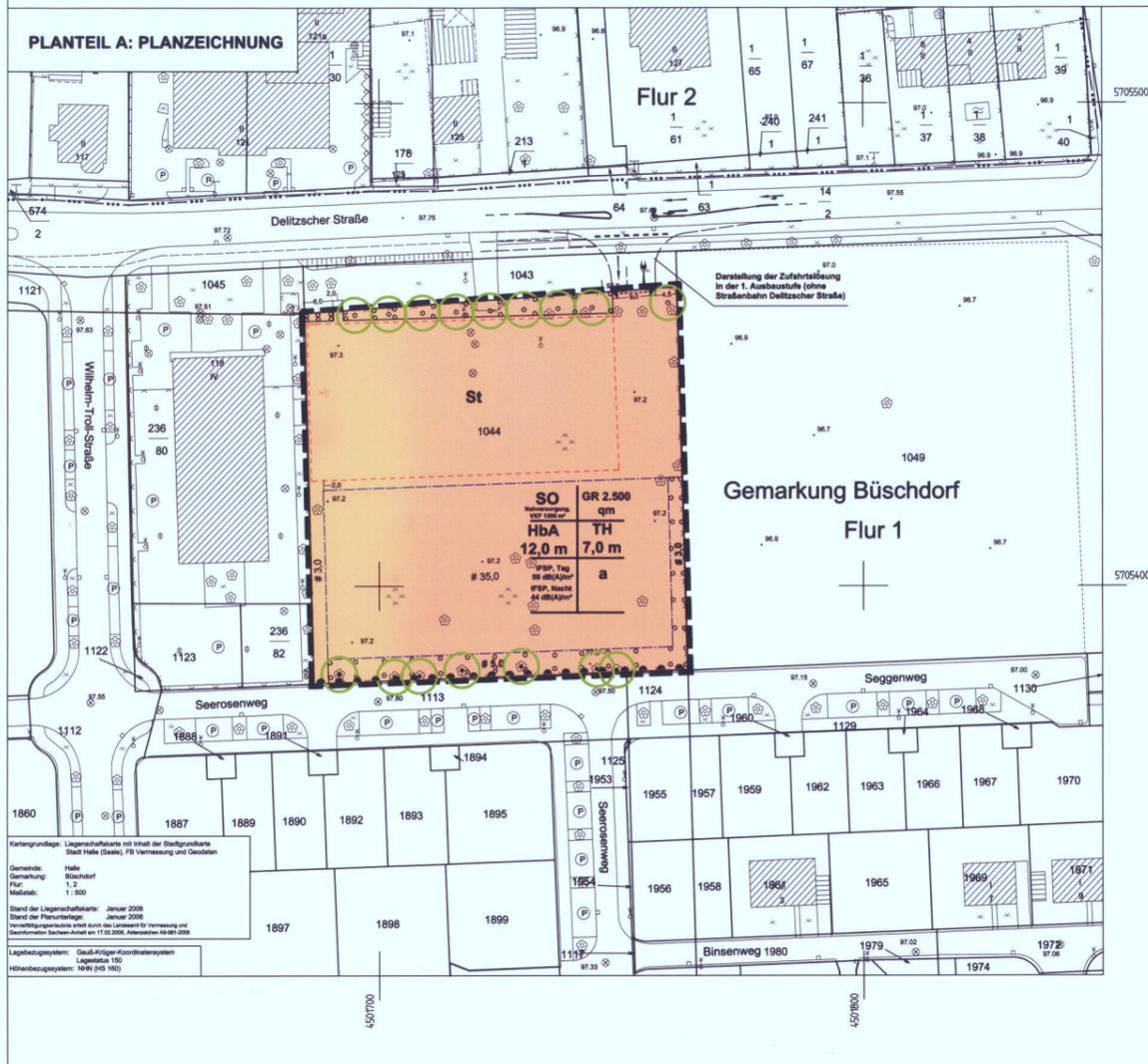




STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1, 2. ÄNDERUNG

PLANTEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), FB Vermessung und Geodäsie

Gemarkung: Büschdorf

Flur: 1, 2

Maßstab: 1:500

Stand der Liegenschaftskarte: Januar 2006

Stand der Planzeichnung: Januar 2006

Verantwortungsbereich: mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Nr. 112/2006, Altkennzeichen: 40/00/2006

Lagebestimmungssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem

Lagehöhe: 100

Vollbauzeugsystem: NBR (245 180)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Schablonen für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
- 1) Art der baulichen Nutzung
 - 2) Grundfläche (GR)
 - 3) Höhe baulicher Anlagen, s. Textl. Fests. 1.2.1
 - 4) Traufhöhe, s. Textl. Fests. 1.2.2
 - 5) Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel, siehe Textl. Festsetzungen
 - 6) Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Sondergebiet, Nahversorgungszone Verkaufsfäche 1500 m², s. Textl. Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 2.500 qm
HbA 12,0 m
TH 7,0 m

Grundfläche als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche von 97,20 m ü. NNH als Bezugsmäß.

Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche von 97,20 m ü. NNH als Bezugsmäß.

BAUWEISE, OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise, s. Textl. Festsetzungen

Baugrenze

ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereiche, Ein- und Ausfahrten zur Delitzscher Straße sind nur hierin zulässig

Bereich, in dem Ein- und Ausfahrten unzulässig sind

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE ERHALTUNG DER ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

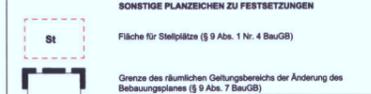
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN

Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Wiederholung der Bekanntmachung

Wiederholung der Bekanntmachung vom 01.08.2007 im Amtsblatt Nr. 19/2007

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben.

Halle, 11.08.2007



Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan

Der Stadtrat hat am 23.06.2006 den Aufbaubeschluss zum Bebauungsplan und zur Bebauungsplanung im Amtsblatt bestimmt. Halle, 23.06.2006	Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 22.03.07... durchgeführt worden. Halle, 22.03.2007
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.2007 über Kopie einer Bebauungsplanung aufgefordert worden. Halle, 22.02.2007	Der Stadtrat hat am 23.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlegung bestimmt. Halle, 23.06.2006
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung mit Umweltbericht, sowie ferner die planrechtlichen Vorteile vorliegenden Grundstückseigentümern, haben in der Zeit vom 02.07.07 bis zum 22.07.07 während der Dienstzeiten im Fachbereich Stadtentwicklung und Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB Einsicht erlangt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit abgegeben werden können, am 02.07.07 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 25/07 öffentlich bekannt gemacht worden. Halle, 02.07.2007	Der Stadtrat hat während der öffentlichen Auslegung sowie durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahmen am 23.08.07 geprüft. Das Ergebnis ist eingetragt worden. Halle, 23.08.2007
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskarten und weist die stichtischlichen beziehungsweise baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die im Hinblick auf die planrechtlichen Bestandteile genehmigt einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsmitte ist einwandfrei möglich. Halle, 02.07.2007	Die genehmigten Festlegungen der neu stichtischlichen Planung werden bestätigt. Halle, 02.07.2007
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.06.07 vom Stadtrat beschlossen und hiermit ausgeschrieben. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrats am 23.06.07 gefasst. Halle, 23.06.2007	Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben. Halle, 23.06.2007
Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.07.07 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 25/07 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Planung, die planrechtlichen Vorteile und Formulare sowie die Mängel der Abweigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristen und Erhebungen von Einwendungen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 23.06.07 in Kraft getreten. Halle, 23.06.2007	Der Bebauungsplan wurde am 23.06.07 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 25/07 veröffentlicht. Halle, 23.06.2007

PLANTEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 8.1, 2. Änderung Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom 23.06.07 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8.1, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung tritt der am 08.03.2007 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 8.1 für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 1818)

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 02. April 2002

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1715), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA S. 372), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2006 (GVBl. S. 128)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. S. 454)

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 12.04.2006 (GVBl. S. 249)

Planzeichengesetz 1990 (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung inklusive Umweltbericht beigelegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Nahversorgungszone (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Zulässig sind ein oder mehrere Betriebe des Einzelhandels mit einer Verkaufsfäche von insgesamt nicht mehr als 1.500 qm, Gaststätten, sowie Betriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden für untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers wie Kamine, Masten und ähnliches, die der Hauptnutzung dienen.

1.2.2 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe ist zwischen der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche von 97,20 m ü. NNH als unterer Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut und Außenkante Außenwand als oberer Bezugshöhe zu berechnen.

1.2.3 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden.

1.3 Abweichende Bauweise „a“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entpricht ansonsten der offenen Bauweise.

1.4 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.4.1 Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

Die Schallemission ist innerhalb des Sondergebietes so zu begrenzen, dass die in der Planzeichnung festgesetzten immissionsbezogenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschritten werden.

Die sich aus den immissionsbezogenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebende Immissionsanteile sind zur Kontrolle an den nach TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen. Dabei ist die Emissionshöhe h_e + 1,0 m, die Immissionshöhe h_i mit 4,0 m. Die realen Bauteilwert $L_{w,real}$ der im Sondergebiet befindlichen Anlagen dürfen diese Immissionswerte nicht überschreiten. Die Schallemissionsberechnungen sind nach DIN ISO 9613-2 durchzuführen.

1.4.2 Einhausung der Ladezonen

Bereiche, in denen regelmäßig Ein- und Entladevorgänge erfolgen, sind zu überdachen und bis auf die Ein- und Ausfahrtsöffnungen abseitig mit geschlossenen Wänden zu umgeben.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

1.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Alle PKW-Einstellplätze sind in teilversiegelter Befestigung herzustellen. Teilversiegelt im Sinne dieser Festsetzung sind Befestigungsarten, die einen unversiegelten Flächenanteil von mindestens 20 % aufweisen, wie zum Beispiel Pflaster mit Rassen- oder Splittfüge.

(2) Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronenraumbereiches von Bäumen, zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten vorzusehen.

(3) Dem Plangeltungsbereich werden in der Gemarkung Wörmitz, Flur 8, auf den Flurstücken 266, 301, 302 und 367 in der Südpromenade folgende Maßnahmen zum Ausgleich zuzuerkennen: 1920 qm befestigte Wegflächen (Abbruch von Seitenflächen des Hauptweges: 1120 qm Asphalt, 540 qm Betonplatten) sind zu entlagern. Die Flächen sind mit Mutterboden aufzufüllen und angepasst an die umliegenden vorhandenen Freiflächen als öffentliche Grünfläche (Rasenansaat) zu gestalten.

1.5.2 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 16-18cm St.-U., mit einer einheitlich zu wählenden Baumart zu pflanzen. Die zulässigen Baumarten sind: Acer platanoides (Spitzahorn); Tilia cordata (Winterlinde).

1.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

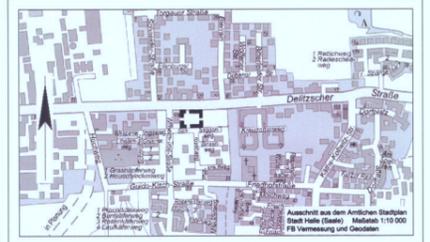
(1) In der zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Fläche südlich und östlich der Baugrenzen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen mit einer Mindestpflanzqualität von 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

(2) In der zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Fläche entlang der Delitzscher Straße sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit Laubbäumen (überwiegend Zweigstrauchrosen) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

2. Kennzeichnungen, Nachsichtliche Übernahmen und Hinweise

2.1 Archäologische Bodenfunde

Alle ausführenden Firmen sind gem. § 11 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt auf die Möglichkeit von Bodenfunden hinzuweisen. Bei unvermutetem Auffinden von archäologischen Kulturdenkmälern sind die §§ 9 (3) und 14 (2) des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 8.1, 2. Änderung Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße

Planungsbüro:	H + B Stadtplanung Philipp-Müller-Str. 10 06110 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung:	17.04.2007
Gemarkung:	Büschdorf
Fluren:	1, 2
Maßstab:	1:500
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) FB Vermessung und Geodäsie

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.