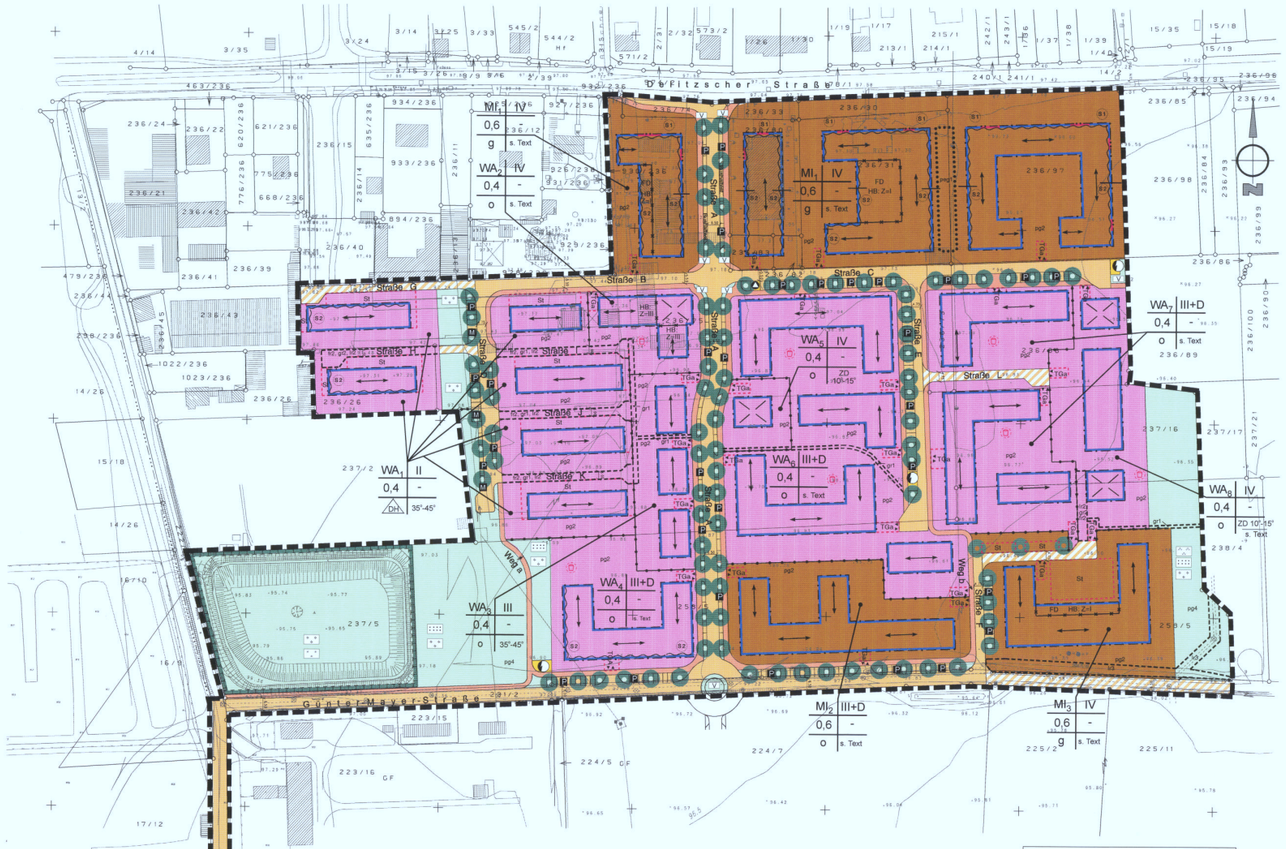
STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 8.1

Teil A (Planzeichnung)



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Halle
Gemeinde: Halle
Gemarkung: Büschdorf
Flur: Flur 1; Flur 2
Maßstab: 1 : 1000
Rahmenkarte Nr. 4212, 4312, 0104-1, 0105-3 und 0105-4

Stand der Planunterlage (Monat, Jahr): 10 / 97
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: Halle (Saale)
am: 12.02.98
Aktenzeichen: 398

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 16.06.1993 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan gefaßt und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.

Halle, den 28.11.2000

i.V. Wolter
Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 2Abs Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Halle, den 28.11.2000

i.V. Wolter
Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.5.1993 und 21.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 28.11.2000

i.V. Wolter
Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 12.12.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.

Halle, den 28.11.2000

i.V. Wolter
Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.01.1998 bis zum 23.02.1998 während der Dienststunden im Planungsamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.01.1998 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 1/98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Halle, den 28.11.2000

i.V. Wolter
Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.1998 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 28.11.2000

i.V. Wolter
Oberbürgermeister

7.1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den 25.6.1999

Stadtvermessungsamt

7.2. Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 29.06.1999

Stadtplanungsamt

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.06.1998 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 20.06.1998 gebilligt.

Halle, den 28.11.2000

i.V. Wolter
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 satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies 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 28.11.2000

i.V. Wolter
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 21.12.2000 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 26/2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 24.12.2000 in Kraft getreten.

Halle, den 08.01.2001

i.V. Wolter
Oberbürgermeister

Teil B (Textliche Festsetzungen)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet "WA" (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in Anwendung von § 1(6) 1 BauNVO im Baugebiet "WA" auch als Ausnahme nicht zulässig.

1.1.2 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4 (§ 19 BauNVO)
In Anwendung von § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zulässig bei einer baulichen Nutzung durch Anlagen i.S. § 19 (4) 1 s 3 BauNVO. Hierbei ist bei Anordnung von Tiefgaragen und deren Zufahrten eine Überschreitung bis zum Höchstwert 0,8 zulässig.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse Z = II, III und IV, siehe Einschrieb im Plan.
Zusätzlich zu der Zahl der Vollgeschosse ist in den mit dem Einschrieb "+D" bezeichneten Teilflächen ein Dachgeschoß als weiteres Vollgeschoß zulässig. Die anrechenbare Grundfläche dieses Dachgeschosses darf 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.2 Mischgebiet "MI" (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 (2) 6-8 BauNVO sind in Anwendung von § 1 (5) 1 BauNVO im Baugebiet "MI" nicht zulässig.

1.2.2 Im Mischgebiet 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl von 1.500 m² zulässig. Hierbei ist auch die Inanspruchnahme dieser Gesamtverkaufsfläche durch einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb möglich.

1.2.3 Grundflächenzahl GRZ max. 0,6 (§ 19 BauNVO)
In Anwendung von § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zulässig bei einer baulichen Nutzung durch Anlagen i. S. von § 19 (4) 1 = 3 BauNVO.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse Z = I, III und IV, gemäß Einschrieb im Plan (§ 20 (1) BauNVO)
Zusätzlich zu der Zahl der Vollgeschosse ist in den mit dem Einschrieb "+D" bezeichneten Teilflächen ein Dachgeschoß als weiteres Vollgeschoß zulässig. Die anrechenbare Grundfläche dieses Dachgeschosses darf 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.2.5 Höhenbeschränkung (Zahl der Vollgeschosse): In Anwendung von § 16 (5) BauNVO wird die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse in einem Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche durch Einschrieb (z.B. "HB: Z = 7") zusätzlich differenziert ausgewiesen.

1.2.6 Unterer Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist die vermittelte Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Höhe der obersten Außenwandbegrenzung.

1.2.7 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 1,40 m über der vermittelten Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Im Geltungsbereich "WA" wird je nach Eintragung im Plan festgesetzt:
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
teilweise nur "Doppelhäuser und Hausgruppen".

2.2 Im Baugebiet "MI" wird je nach Eintragung im Plan festgesetzt:
Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO).
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Gebäude sind mit ihren wesentlichen Außenfronten entsprechend der Planeinzeichnung auszurichten.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Flächen für Kinderspielflächen, die aufgrund von § 9 (3) BauO LSA bereitzustellen sind, sind teilweise als Hinweis durch Planzeichen kenntlich gemacht. Einzelheiten der Gestaltung und des Umfangs sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

4.2 Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür durch Planeinzeichnung festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Darüber hinaus sind Garagen und Stellplätze im gesamten Baugebiet nur als Tiefgaragen mit gemeinsamer Einfahrt zulässig. Die durch Planeinzeichnung festgesetzten TG-Einfahrten können als Ausnahme verlegt werden, wenn dies durch die Gebäudestruktur erforderlich wird. Die dadurch evtl. entfallenden Bäume und Stellplätze sind an anderer Stelle entsprechend nachzuweisen.

Alternativ zu den Tiefgaragen kann ein Teil der jeweiligen Stellplätze (max. 40%) in nachfolgend aufgeführten Bereichen als offene, gegenüber dem Straßenniveau um ca. 1,40 m abgesenkte Stellplätze ausgeführt werden:

MI 2
WA 4; WA 6 im Bereich des südlichen U-förmigen Baufeldes

Diese abgesenkten Stellplätze sind nur einreihig und nur im direkten Anschluß an die Gebäudeaußenwände bzw. mit einer dazwischenliegenden Fahrspur zulässig.

5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 21 BauGB)

5.1 Gehrecht „gr 1"
Die in der Planzeichnung und Einschrieb „gr 1" gekennzeichneten Flächen werden mit einem „Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) 21 BauGB" belastet.

5.2 Gehrecht "gr 2"
Die in der Planzeichnung mit Einschrieb „gr 2" gekennzeichneten Flächen werden mit einem "Gehrecht zu Gunsten der Anlieger gem. § 9 (1) 21 BauGB" belastet.
Als Anlieger gelten auch Besucher und Lieferanten der durch diese Fläche erschlossenen Gebäude und Grundstücke.

5.3 Fahrrecht "fr 2"
Die in der Planzeichnung mit Einschrieb „fr 2" gekennzeichneten Flächen werden mit einem "Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger gem. § 9 (1) 21 Bau GB" belastet.
Als Anlieger gelten auch Besucher und Lieferanten der durch diese Fläche erschlossenen Gebäude und Grundstücke.

5.4 Leitungsrecht "lr 2 "
Die in der Planzeichnung mit Einschrieb „lr 2" gekennzeichneten Flächen werden mit einem "Leitungsrecht für die Einlegung von Versorgungsleitungen aller Art sowie von Leitungen der Nachrichtenübermittlung zu Gunsten von Anliegern gem. § 9 (1) 21 BauGB" belastet.

5.5 Leitungsrecht "lr 3"
Die in der Planzeichnung mit Einschrieb „lr 3" gekennzeichneten Flächen werden mit einem "Leitungsrecht für die Einlegung eines Abwasserkanals Querschnitt 280 cm sowie von zwei Abwasserdruckleitungen DN 400 bzw. DN 600 zu Gunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) 21 BauGB" belastet.

5.6 Leitungsrecht "lr4"
Die in der Planzeichnung mit Einschrieb „lr 4" gekennzeichneten Flächen werden mit einem "Leitungsrecht für die Einlegung einer Wasserdruckleitung DN 1000 und einer Gasdruckleitung DN 600 zu Gunsten der jeweiligen Träger gem. § 9 (1) 21 BauGB" belastet.

6 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den durch Planeinzeichnung gekennzeichneten Stellen geeignete Schallschutzmassnahmen entsprechend DIN 4109, (in der Fassung vom November 1989 einschließlich Berichtigung vom August 1992) vorzunehmen.
Im Bereich S1 wird ein resultierendes Schalldämmaß von 40 dB(A) festgesetzt.
Im Bereich S2 wird ein resultierendes Schalldämmaß von 35 dB(A) festgesetzt.

6.2 An allen mit S1 und S2 gekennzeichneten Stellen sind die Schlafräume an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Wenn die Schlafräume anders angeordnet werden, ist eine zusätzliche Belüftung vorzusehen, die das resultierende Schalldämmaß nicht verschlechtern darf und eine Luftwechselrate von 20 m³/Person und Stunde garantiert.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB), sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

7.1 Stellplatzflächen
sowie alle Fuß- und Radwege sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

7.2 Maßnahmengebot "mg1" - Ausgleichsmaßnahme "Einzelbäume"
In dem durch Planeinzeichnung gekennzeichneten Bereich sind mind. 7 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hl. 4 x v. 18-30 cm, zu pflanzen. Als einheitliche Gehölzart wird Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) festgelegt.

7.3 Maßnahmengebot "mg2" - Ausgleichsmaßnahme "Flurholzstreifen"
In dem durch Planeinzeichnung gekennzeichneten Bereich sind mind. 800 m² Flurholzpflanzung zu entwickeln. Die Randbereiche der Pflanzung sind mit einem hohen Strauchanteil von 80 % zu verdichten.

7.4 Maßnahmengebot "mg3" - Ausgleichsmaßnahme "Flächenaufforstung"
In dem durch Planeinzeichnung gekennzeichneten Bereich sind mind. 4.800 m² Flächenaufforstung zu entwickeln. Die Randbereiche der Pflanzung sind mit einem hohen Strauchanteil von 80 % zu verdichten.

7.5 Im Bereich von Auftrags-, Bau- und Baubetriebsflächen ist der Oberboden vor Beginn der Arbeiten abzutragen und gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18300, Pkt. 3.4, zu behandeln.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (2) 25 BauGB)

8.1 Pflanzgebot "pg 1" - Einzelbäume
Für offene Stellplatzanlagen innerhalb der Baugebiete sind nach 4 Stellplätzen bei Senkrechtaufstellung und für 2 Stellplätze bei Längsaufstellung jeweils 1 Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindeststammqualität beträgt bei öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm. Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße von 6 m² zu errichten, gegen Überfahren zu schützen und mit bodendeckenden Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen. Geringfügige Abweichungen des Baumstandortes können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.

8.2 Pflanzgebot "pg 2" - Einzelbäume und flächenhaftes Pflanzgebot
Die entsprechend gekennzeichneten Flächen innerhalb der Grundstücksflächen sind, unbeschadet sonst hierfür festgesetzter Einzelbäume wie folgt mit Bäumen zu bepflanzen: Pro angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mind. 1 kleinkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum (Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm). Vorhandener Baumbestand ist anzurechnen.

8.3 Pflanzgebot "pg 3"
Die gem. Ziff. 4.2 und 4.3 in den festgesetzten Bereichen anstelle von Tiefgaragen zulässigen abgesenkten Stellplätze sind gegenüber den angrenzenden Freiflächen mit einem Sichtschutz entweder

- durch Klettergewächse begrünten Pergolen oder

- mit durchgehenden mind. 1,50 m tiefen standortgerechten Strauchpflanzungen

zu versehen.

Bei Anordnung von Pergolen können für die entsprechenden Stellplatzbereiche die in Ziff. 8.1 "pg1" festgelegten Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen entfallen.

8.4 Pflanzgebot "pg 4" - Einzelbäume und flächenhaftes Planzgebot
Für die Grünfläche - Öffentlicher Grünzug - gilt als gestalterische Zielsetzung: Für je 300 m² Grünfläche sind, unberücksichtigt sonst festgesetzter Einzelbäume, mind. 1 Baum (Hochstamm 3 x v., 16-18 cm) zu pflanzen. Verbleibende Flächen sind als Wiesen anzulegen und max. 4 x jährlich zu mähen.

8.5 Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von vorhandenen Bäumen oder Gehölzbeständen vorzusehen. Bei Neupflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu Bäumen einzuhalten.

8.6 Soweit nicht anders festgelegt, sind für sämtliche Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich (außer für Vor- und Hausgärten) standortgerechte Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

8.7 Begrünung baulicher Anlagen - Fassaden
Fensterlose Wände und Fassaden ab einer Größe von 25 m² sind nach je drei Metern mit mind. 1 Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.

8.8 Begrünung - Müllplatzanlagen
Müllplatzanlagen sind zu umgrünen oder durch bauliche Einfriedungen zu umfassen, die mit Klettergehölzen zu bepflanzen sind.

8.9 Begrünung baulicher Anlagen - Tiefgaragen
Im Bereich der Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muß mindestens 1,20 m Oberbodenüberdeckung aufgebracht werden. Außerhalb von Baumstandorten ist die Oberbodenüberdeckung mit mindestens 0,50 m Schichtstärke auszubilden.

8.10 Vorgartenbereiche
sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

9 Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

9.1 Pflanz- und Erhaltungsgebot „pg 1"
Einzelbäume und Flächengehölzbestände südlich der Dellitzscher Straße.
Die gekennzeichneten Einzel- und Flächengehölzbestände sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 (1) 22 BauGB)

10.1 Abfallbehälter-Standplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Witterungseinflüsse und direkten Einblick abzuschirmen.

10.2 Tiefgaragen und abgesenkte offene Stellplätze sind nur als Tiefgaragen-Zufahrten im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der tatsächlich auszuführenden Hochbauplanung ist eine Verlegung der TG-Einfahrt zulässig. Die dadurch evtl. entfallenden Bäume und Stellplätze sind an andere geeignetere Stelle nachzuweisen.

Ausdehnung und Ausführung sind durch die erforderliche Zahl der Stellplätze und die einschlägigen Vorschriften begrenzt. Die durch die gem. Ziff. 4.3 festlegbare zulässige Errichtung abgesenkter Stellplätze anstelle von begrünten Tiefgaragen ggf. entfallenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantrages in anderer geeigneter Art und Lage nachzuweisen

11 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Auf den durch Planeinzeichnung festgesetzten Flächen ist die Errichtung einer elektr. Trafostation als Kompaktanlage zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 (1) BauO LSA)

12 Vorbauten

Geringfügige Vorbauten, wie Erker und Balkon, dürfen die Baugrenze max. um 1,50 m überschreiten.

13 Dachform und Dachneigung

13.1 Die Dächer der Gebäude sind, sofern in der Planzeichnung Teil A nichts anders festgesetzt ist, als Satteldächer mit 35° - 45° Dachneigung, als Staffelgeschosse mit Pultdächern (4°-10°), mit Zeltdächern (10°-15°) oder mit Satteldächern (13°-15° Dachneigung) auszuführen. Flachdächer sind nur in den mit "FD" bezeichneten, sowie für untergeordnete Teilflächen der Gebäude, als begehbare Terrassendächer zulässig.

13.2 Staffelgeschosse werden wie folgt festgesetzt:
Die Außenwände sind von der Gebäudekante mind. 0,50 m abzusetzen.

13.3 Die Dachform und -neigung ist innerhalb der einzelnen Baugruppe (WA 1 - WA 8) stets einheitlich auszubilden.

14 Dachdeckung

Die Sattel- und Zeltdächer sind mit Ziegel oder Dachpfannen zu decken. Für die Pultdächer sind auch Metalldeckungen zulässig.

15 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind zur Erhaltung der Einheit des Straßen- und Platzbildes nur mit Hecken zulässig, deren Höhe im Endzustand 150 cm nicht überschreiten. Eine Kombination von Zaun und Hecke ist möglich, soweit die Zaunhöhe 100 cm nicht übersteigt. Für alle Einfriedungsfestsetzungen gilt die ausschließliche Verwendung von Laubgehölzen.

Satzung der Stadt Halle zum Bebauungsplan Nr. 8.1 Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Dellitzscher Straße mit örtlichen Bauvorschriften nach § 87 BauO LSA

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat der Stadt Halle vom 17.12.96 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8.1, Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Dellitzscher Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 87 BauO LSA erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12. 1986 (GBI. I, S.2253), zuletzt geändertdurch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I, S.2049).

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).

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S.1458).

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S.568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.1997 (GVBl. LSA, S.460).

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994, S.723), geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl. LSA, S.339).

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S.108), geändert durch Gesetz vom 24.05.1994 (GVBl. LSA, S.608).

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(FFOG LSA) vom 16.04.1997

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BVBl. I, S.58)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Halle, den .....

Bürgermeister

Ergänzender Fachplan zum Bebauungsplan ist:	
Grünordnungsplan vom 10.03.1998 des Dipl.-Ing. M. Dörr Halle (Saale)	
Geländeaufnahme / Bestandsplan:	Ing.-Büro Marzahn & Greiß Meischer Straße 1 04299 Leipzig Tel. 0341/ 86874-0 Fax. 86874-99
Grünordnungsplanung:	Dipl.-Ing. M. Dörr Alte Straße 9 06120 Halle / Saale Tel. 0345 / 55681-0 Fax. 55681-30
Erschließungsplanung:	Korte und Grelwe Alexanderstr 29 59269 Beckum / Westfalen Tel. 02521 / 156990 Fax. 4127 + 6096
Städtebauliche Rahmenplanung:	Ing.-Büro Marzahn & Partner Plochinger Straße 3 73730 Esslingen Tel. 0711/ 939213-0 Fax. 939213-99

Zeichenerklärung

BauGB = Baugesetzbuch
BauVO = Baunutzungsverordnung
BauO LSA = Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

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

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO) hier z.B.: GRZ = 0,4
- III — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) hier z.B.: Z = 3 Vollgeschosse
- D — Dachgeschoß als Vollgeschoß (§ 20 (1) BauNVO)
- HB — Höhenbeschränkung innerhalb einer Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 16 (5) BauNVO)
- Z=III — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) hier z.B.: Z = 3 Vollgeschosse

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- o — Bauweise, offen (§ 22 (2) BauNVO)
- DH — Bauweise, offen : nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g — Bauweise, geschlossen (§ 22 (3) BauNVO)
- SD/PD/ZD/FD — Dachform: Sattel- / Pult- / Zelt- / Flachdach (§ 87 BauO LSA)
- 35° — Dachneigung (§ 83 BauO LSA) hier z.B.: 35°
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Städtebauliche Betonung
- Bereiche mit besonderen Schallschutzmaßnahmen

Flächen für Nebenanlagen, sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

- Spielfläche
- TGa — Tiefgaragenzufahrt
- St — Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Gehweg / Radweg Fahrbahnfläche
- Mischverkehrsfläche
- P — Öffentliche Parkierungsfläche
- M — Müllbehälter - Sammelplatz

Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) 15 BauGB und § 9 (1) 25a BauGB)

- Öffentliches Grün - Parkanlage
- Öffentliches Grün - Begleitgrün
- Öffentliches Grün - Gehölzbestände
- Öffentliches Grün - Wiese
- V — Verkehrsgrünfläche
- pg1 — Pflanzgebot "pg1" Einzelbäume
- pg2 / pg4 — Pflanzgebot "pg2 / pg4" Einzelbäume und flächenhafte Pflanzgebote
- Pflanzbindung "pg1" Einzelbäume und Flächengehölzbestände
- mg1 — Maßnahmengebot "mg1" Ausgleichsmaßnahme "Einzelbäume"
- mg2 — Maßnahmengebot "mg2" Ausgleichsmaßnahme "Flurholzstreifen"
- mg3 — Maßnahmengebot "mg3" Ausgleichsmaßnahme "Flächenaufforstung"

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

- Trafostation
- Abfall - Wertstoffcontainer

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

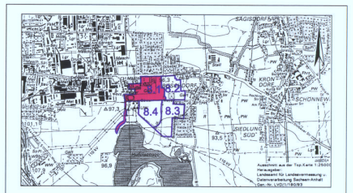
- Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Flächen mit Gehrechten (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Flächen mit Fahrrechten (§ 9 (1) 21 BauGB)

Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder/und Maß der Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb der Baufläche

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	Dachform



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 8.1
Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Dellitzscher Straße mit örtlichen Bauvorschriften nach § 87 BauO LSA

Urschrift
Wolter
10.01.2001

Planungsbüro
Marzahn & Partner
Beratende Ingenieure
Meischer Str. 1, 04299 Leipzig
Tel. 0341/86874-0 Fax. 86874-99
Plochinger Str. 3 , 73730 Esslingen
Tel. 0711/939213-0 Fax. 939213-99

Gemarkung	**Büschdorf**
Flur	**1, 2**
Maßstab	**1:1000**
Lagebezugssystem	**150**
Höhenbezugssystem	**HN**
Aktualitätsstand	**10. März 1998**
Geändert	

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind unterzagt