

Bebauungsplan Nr. 8.3 Halle-Büschdorf, Franz-Maye-Straße

I. Sachdarstellung und Begründung (§ 9 (8) BauGB)

1. Anlaß der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) hat in ihrer Sitzung am 16.06.1993 die Verwaltung beauftragt, für das Gebiet zwischen der Delitzscher Straße, der Ortslage Büschdorf, dem Hufeisensee und dem Hochweg und der alten Ortslage vier Bebauungspläne zu erarbeiten und ins Verfahren zu bringen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt den Planbereich 8.3 mit einer Fläche von ca. 9,1 ha. Nach den Standortbedingungen eignet sich dieses Gebiet sehr gut für den Wohnungsbau, da es im Anschluß an das vorhandene Wohngebiet Büschdorf liegt und außerdem in der Nähe des Erholungsgebietes "Hufeisensee".

Mit der Errichtung von Wohnungen in diesem Gebiet wird der Befriedigung des vordringlichen Wohnungsbaubedarfs gefolgt.

Die unmittelbar angrenzenden Plangebiete 8.1, 8.2 und 8.4 bilden mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine städtebauliche Einheit. Sie umfassen auch die für den Bedarf des Gebietes erforderlichen Einrichtungen wie Läden, Freizeit- und Erholungsflächen sowie einen begrenzten Bereich mit Arbeitsplätzen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan enthalten, der durch "frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB" der Öffentlichkeit im Mai 1994 bekanntgemacht worden ist. Seine Darstellungen stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und als Grünflächen überein. Letztere erfüllen eine wesentliche Aufgabe als regionaler Grünzug in Verbindung mit dem südlich anschließenden Gebiet des Hufeisensees.

Für die ostwärts anschließende Wohnbebauung liegt ein Bebauungsplan nicht vor.

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den südöstlichen Teilbereich des gesamten Neubaugebietes Halle-Büschdorf und wird ausschließlich von Osten über die Günter-Mayer-Straße und Franz-Meyer-Straße erschlossen. Deutliche topographische Differenzierungen sind nicht vorhanden, dennoch werden die geringen Höhenunterschiede durch die Festsetzung des öffentlichen Grünzugs aufgenommen. An diesen schließt die Fläche für die zentrale Begegnungstätte an. Diese rückt damit an einen Standort, wo sie auch von den benachbarten Teilbereichen aus gut erreicht werden kann. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluß wird der Geltungsbereich durch Ausgliederung der Flurstücke 228/6 und 229/54 (Franz-Meyer-Straße) verändert, da in Bezug auf den B-Plan Nr. 8.3 keine Inanspruchnahme für eine Überplanung vorgesehen ist. Ebenfalls soll im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluß die Günter Mayer-Straße mit in den B-Plan 8.3 statt 8.2 enthalten sein, da das Gebiet 8.3 über diese Straße erschlossen wird.

Die Bebauung ordnet sich einem rechtwinkligen Gestaltungsprinzip in zusammenhängenden Hofbildungen oder weitgehend geschlossenen Zeilen unter. Lediglich an der Südspitze des Gestaltungsbereiches bildet eine halbrunde Baugruppe den Abschluß gegen die freie Landschaft.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Wohnbauflächen werden als "Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO" festgesetzt. Um Störungen möglichst auszuschließen, sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe nur als Ausnahme zugelassen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen; dadurch ist die Zulässigkeit im Rahmen des § 15 Abs. 1 BauNVO jeweils ausdrücklich zu prüfen. Im wesentlichen ist eine mehrgeschossige Bebauung in geschlossenen Baukörpern mit Miet- bzw. Eigentumswohnungen vorgesehen. Lediglich nördlich der Franz-Meyer-Straße ist für eine Teilfläche von ca. 1,5 ha eine Bebauung mit zweigeschossigen Hausgruppen festgesetzt. Die "Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" dient als zentrale Begegnungsstätte des gesamten Baugebietes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Stadt ist derzeit ungenügend Wohnbauland vorhanden, deshalb ist eine wirtschaftliche Baulandnutzung erforderlich. Zur Zeit ist in der Stadt ein Wohnungsdefizit. Die Grundflächenzahl wird deshalb im gesamten Geltungsbereich mit dem Höchstwert 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Obwohl die Grundfläche der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen diesen Wert nicht erreicht, wird dieser Höchstwert bezogen auf die einzelnen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches, benötigt. Bei Berücksichtigung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 3 mitzurechnenden Flächen für Zugänge und für Tiefgaragen kann eine Überschreitung des zulässigen Wertes eintreten. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in den Festsetzungen zur Grüngestaltung enthalten.

- 3 -

Der sich aus der Berechnung aller Baukörper ergebende Wert liegt jedoch unter dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Höchstwert = 1,2 bezogen, wieder auf die einzelnen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Zur Festsetzung der baulichen Höhenentwicklung wurde bewußt nicht die Angabe der Geschoßflächenzahl gewählt. Dies hätte bei den unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet dazu führen können, daß Massierungen von Bauvolumen an städtebaulich nicht erwünschten Stellen hätten vorgenommen werden können. Dieser unerwünschte Effekt wird durch die angegebene Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe der baulichen Anlagen unter Verzicht auf die Angabe der Geschoßflächenzahl verhindert.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen ist in den Teilflächen unter Berücksichtigung der anschließenden Nutzungen festgesetzt worden. Im südlichen Randbereich sind gegen den öffentlichen Grünzug und gegen den Randbereich 4 Vollgeschosse vorgesehen. Sonst sind zu den angrenzenden Nachbarbaugebieten hin lediglich 3 Geschosse festgesetzt. Die Hausgruppen-Bebauung erhält - wie erwähnt - nur 2 Vollgeschosse.

5. Verkehr

Der gesamte Geltungsbereich ist ausschließlich über die Günter-Mayer-Straße und die Franz-Maye-Straße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Zwischen diesen wird über die Planstraße "Q" eine Verbindung geschaffen, an welche die Stichstraßen "R" und "T" anschließen.

Von diesem Straßensystem aus werden alle Gebäude, z. T. über private Flächen, erschlossen. Sofern ein unmittelbarer Anschluß nicht gegeben ist, wird die Erschließung über "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB" gesichert. Diese sind insbesondere im Falle einer möglichen Aufteilung in Einzeleigentum notwendig. Auf Grund der Mehrbelastung um ca. 50 % durch den Verkehr aus der Günter-Mayer-Straße und der Franz-Maye-Straße auf die Käthe-Kollwitz-Straße und da außerdem die derzeitige Situation bereits angespannt ist, erscheint ein mittelfristiger Ausbau des Knotens als geboten.

Der einzige Grundstückseigentümer in diesem Planbereich mit einem Teilgebiet aus dem Bebauungsplan 8.2c hat sich bereits vertraglich verpflichtet, die entstehenden Ausbaukosten in dem Umfang mit zu tragen, wie es dem durch seine Bauvorhaben bedingten Mehraufkommen an Verkehr entspricht.

Da die geforderten Stellplätze gemäß Bauordnung nicht alle ebenerdig geschaffen werden können, um nicht einen großen Versiegelungsgrad des gesamten Gebietes zu erhalten, werden eine umfangreiche Anzahl von Tiefgaragen geschaffen mit einer Erdüberdeckung von 0,6 m zur Begrünung (bei Baumpflanzungen 1,20 m). Die Ausfahrten dieser Tiefgaragen werden so angeordnet, daß Belästigungen benachbarter Wohngebäude möglichst vermieden werden.

Für die zur Bebauung mit Hausgruppen vorgesehenen Teilflächen sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze ebenerdig an 5 Standorten zusammengefaßt. Die Zuordnung zu den jeweiligen Einzelgebäuden ist grundbuchrechtlich zu regeln bzw. durch Baulasten zu sichern.

- 4 -

- 4 -

Im Zuge der Günter-Mayer-Straße soll eine Buslinie den Geltungsbereich am Rande berühren und damit die Verbindung zu den westlichen Teilbereichen, wie auch nach Halle und zum Teilort Büschdorf, herstellen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas, elektrischer Energie und den Nachrichtenmedien erfolgt im Zuge des Straßenbaues oder der Herstellung der privaten Erschließungsflächen.

Ein Abwasserhauptsammler NW 2800 durchquert den räumlichen Geltungsbereich und nimmt die im Mischsystem erfaßten häuslichen Abwässer und Oberflächenwässer auf.

7. Grünplanung und ökologisch wirksame Maßnahmen

Der öffentliche Grünzug, der das gesamte Planungsgebiet Nr. 8 in einer durchschnittlichen Breite von 45 m von Nord nach Süd durchquert, bildet mit Anteilen öffentlichen Grüns von 60 bis 16 m Korridorbreite den Westrand des räumlichen Geltungsbereiches. Nach Südwesten öffnet er sich gegen den Hufeisensee. Während von Norden her eine Neupflanzung als öffentliche Parkanlage vorgesehen ist, soll der südliche Teil die vorhandene Vegetation behalten, und damit den Übergang zur offenen Landschaft um den Hufeisensee herstellen. Einzelheiten der Gestaltung dieses Grünzuges sind in der Ausführungsplanung auf der Grundlage der Aussagen des Grünordnungsplanes festzulegen. Die im Vorentwurf des Grünordnungsplanes vorgeschlagenen Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken werden nicht ausgeführt. Nach Aussage des Staatlichen Amtes für Umweltschutz und des Umweltamtes der Stadtverwaltung ist weder eine Einleitung von Regenwasser in den Hufeisensee noch eine Versickerung in das Erdreich möglich (Gewässergüte Hufeisensee u. keine weitere Erhöhung des Wasserspiegels - Versickerung in Geschiebemergelschichten nicht möglich). Im Ergebnis ist der Grünordnungsplan umgearbeitet worden. "Die Funktionen für das B-Plangebiet bestehen in der trennenden und zugleich zusammenfügenden Wirkung des "Stadtteilparkes". Seitlich abgehende Alleeen, angelagerte Grünräume und in die Wohnbebauung hineinreichende Ausläufer lassen ein in seinem zentralen Bereich autofreies Grünsystem entstehen, daß alle wichtigen Rad- und Fußwegeverbindungen, zwei in ihrer Ausstattung und ihrer Zuordnung zu Altersgruppen unterschiedliche Kinderspielplätze, Ruhebereiche und andere soziale Freiraumfunktionen aufnimmt. Generell muß dabei der gesamte Grünzug beispielbar und nutzbar sein. Einzelne, zusätzlich im Raum angeordnete Spielpunkte (auch für Erwachsene), sollen das Konzept unterstützen und die Nutzung des Stadtteilparkes für Aktivitäten der ganzen Familie fördern. Stadtklimatisch stellt der Grünzug eine wichtige Ventilationsbahn dar, die die kühle Frischluft des Ausgleichsraumes "Naherholungsgebiet Hufeisensee" in den Wirkungsraum des B-Plangebietes und an der Delitzscher Straße befördert."

- 5 -

Die besonderen kleinklimatischen und erholungswirksamen Folgen dieser Grüngestaltung bedingen eine sorgfältige Weiterbearbeitung im Ausführungsprojekt.

Der öffentliche Grünzug bildet einen wertvollen Ansatzpunkt für die Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches. Nach den Aussagen des Grünordnungsplanes ist eine intensive Durchgrünung sowohl mit Hochstammbäumen wie auch mit Sträuchern und Hecken gefordert. Hieraus kann eine intensive ökologische Vernetzung aller Lebensräume entstehen.

Die ebenerdigen PKW-Stell- und Parkplätze werden durch großkronige Bäume überstellt, so daß auch für diese Flächen die Negativwirkungen weitgehend gemindert werden.

Gegen die im Osten des Geltungsbereiches angrenzenden Bebauungsflächen werden in Form von mindestens 3-reihigen Schutzpflanzungen wertvolle Biotope geschaffen. Eine ähnliche Schutzpflanzung wird die Fläche für den Gemeinbedarf - Begegnungsstätte - teilweise umschließen.

Im Teilbereich für die Hausgruppen werden Festsetzungen für Pflanzgebote nur gering in geringem Umfang vorgenommen. Da es sich hier um private Hausgärten geringen Flächenumfanges handelt, sind wirksame planerische Festsetzungen nicht möglich. Im Rahmen der Bauberatung sollte hier auf entsprechende Maßnahmen hingewirkt werden.

Im Ganzen gesehen wird durch die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen rechnerisch eine Kompensation des Eingriffes in Folge der Besiedlung des früheren Ackerlandes und der zuletzt brachliegenden Flächen erzielt.

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

8.1. Grundlagen

Die vorgenommene Biotopwertermittlung erfolgt nach dem Biotopwertermittlungsschlüssel, der für die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Halle verbindlich ist. Das Bewertungssystem entspricht der "Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes/ Beitrag zum Landespflegegesetz- Landschaftsplanung in der Bauleitplanung".

Dieser Schlüssel ordnet Flächenkategorien Biotopwertfaktoren zwischen 0 (geringstmöglicher Biotopwert) und 1,0 (höchst möglicher Biotopwert) zu. Der rechnerische Biotopwert ergibt sich aus der Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit dem dazugehörigen Biotopwertfaktor. Werden mehrere Flächenkategorien unterschieden, sind die jeweiligen Teilsummen miteinander zu addieren und bilden zusammen den rechnerischen Biotopwert.

Der Teilplan "Ökologische Bilanzierung" des Grünordnungsplanes zeigt die nachfolgend aufgeführten Biotoptypen, zusammengefaßt nach gleichen Biotopwertfaktoren, als Kartendarstellung.

8.2. Biotopwertermittlung

1. Bestand:

Biotoptyp gem. Biotopwerttabelle	Flächengröße [m ²]	Biotopwert gem. Biotopwerttabelle	Biotopwertpunktzahl
einjährige Ackerbrache	94.339,00	x 0,3	28.301,70
Gesamt:	94.339,00		<u>28.301,70</u>

2. Planung:

Biotoptyp gem. Biotopwerttabelle	Flächen- größe [m ²] Stück	Biotopwert gem. Biotopwerttabelle	Biotopwertpunktzahl
versiegelte Fläche	28.899,10	x 0,0	0,00
wassergebundene Decke/ Pflasterfläche	10.849,50	x 0,1	1084,95
Private Grünfläche	27.427,60	x 0,4	10.971,04
Öffentliche Grünfläche -Parkanlage/ Verkehrsgrün-	8.663,50	x 0,5	4.331,75
Extensive Wiese mit Gehölzgrup- pen, Gehölzpflanzung mit \geq 6,0 m Breite	18.499,30	x 0,7	12.949,51
festgesetzte Einzelbäume außer- halb geschlossener Grünflächen (Bezugsgröße 20 m ² / Baum)	130	x 0,8	2.080,00
Gesamt:	94.339,00		<u>31.417,25</u>

Aus der Gegenüberstellung der beiden Gesamt-Biotopwertpunktzahlen ergibt sich eine Biotopwertsteigerung um 3.115,55 Punkte.

Der Eingriff in Natur und Landschaft gilt gem. § 8 (4) BNatSchG als ausgeglichen.

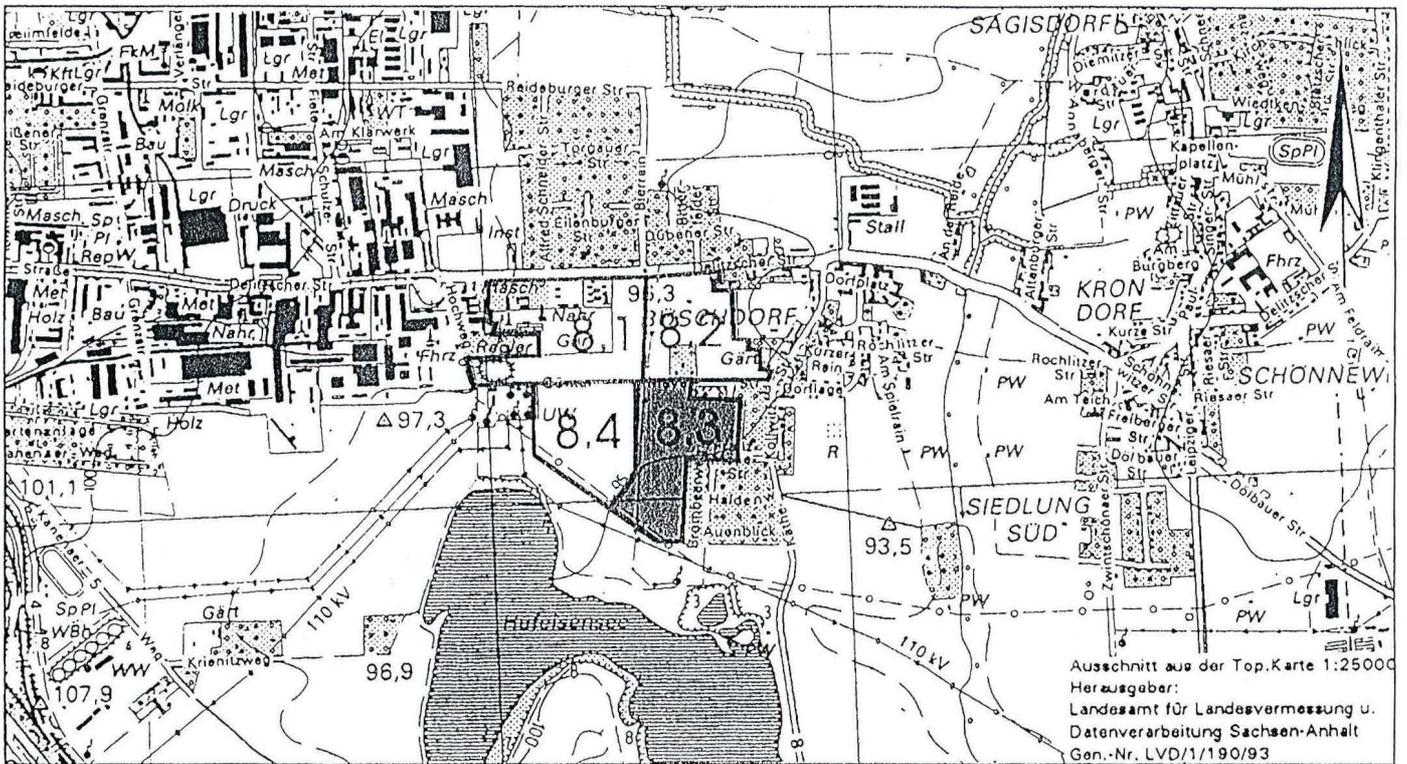
Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß eine Funktionsminderung einzelner Komponenten nicht ausgeglichen oder ersetzt werden kann. Dies betrifft mehr oder weniger folgende Schutzgüter: Bodenpotential, Grundwasserneubildung, Klima, Arten- und Biotoppotential sowie -ausstattung des jetzigen Freiraumes.

Das Bodenpotential der derzeit vorhandenen Ackerfläche wird zumindest auf den versiegelten Flächen vollständig beseitigt, auf den anderen Flächen stark beeinträchtigt (Bauverkehr, Verdichtung, Verschmutzung ...). Die Grundwasserneubildung/Wasserrückhaltung, Pufferwirkung und Filterwirkung ist somit nicht mehr in der bisherigen Form gegeben.

Die Klimawirkung der ebenen, in die Stadt hinreichenden Freiflächen, wird gemindert, da nach der Bebauung die Kaltluftentstehungsgebiete zerstört oder stark beeinträchtigt werden und die Bebauung gegenteilige, negative Effekte erzeugen wird.

Durch die Bebauung werden die Lebensräume von Arten der freien Feldflur vernichtet, ohne daß dies ausgeglichen oder ersetzt wird. Der zentrale Grünzug kann aufgrund der vielfältigen Ansprüche (Zerschneidung durch Fuß- und Radwege, Straße, Beunruhigung durch Bewohner, Benutzung als Spiel- und Erholungsfläche, Auslauf für Hunde ...) nur bedingt als Lebensraum und dann nur für unempfindliche Arten gelten.

Aufgrund der Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnungsbau wird jedoch die vorgelegte Bilanz zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anerkannt, auch wenn nicht alle beeinträchtigten Teilfunktionen der Schutzgüter ersetzt werden können.



Übersichtsplan 8.3
 unmaßstablich

Anlage 1

Der Grünordnungsplan wird bestätigt:

Stadt Halle Unter Naturschutzbehörde	Datum:	Stempel/Unterschrift
Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen-Anhalt e.V., als anerkannter Verband gem. Par.29 BNatSchG Steubenallee 2 39104 Magdeburg	Datum:	Stempel/Unterschrift

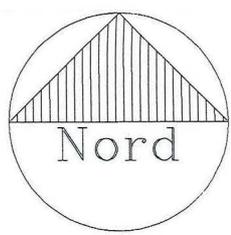
Geländeaufnahme:	Ing.-Büro Marzahn & Greiß Gregor-Fuchs-Straße 47 04318 Leipzig Tel. 0341/6884711 Fax 6884851	
Erschließungsplanung:	Ing.-Büro Reicherter + Gonska Arbachtalstraße 19 72800 Eningen u.A. Tel. 07121/9889-0 Fax 9889-50	
Städtebauliche Rahmenplanung:	studio bauform Dipl.-Ing. MDurdiak Im Klapperhof 33c 50670 Köln Tel. 0221/1390044 Fax 1390038	W.R.Borchardt Dipl.-Ing. Architekt Lindenallee 28 14050 Berlin Tel. 030 3023056 Fax 3019406
Bebauungsplan:	Ing.-Büro Marzahn & Partner Otto-Bayer-Straße 19 73730 Esslingen Tel. 0711/3161611 Fax 312482	

ORT/DATUM: Halle, d. 12.10.94	ORT/DATUM: Halle, d. 12.10.94
AUFTRAGGEBER: Halle (Saale) Grünflächenamt Marktplatz 1 06100 Halle (Saale)	ARCHITEKT: 

GRÜNORDNUNGSPLAN		
VORHABEN:	HALLE-SAALE GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN 8.3 BÜSCHDORF	OBJEKT -NR.: 92-07/GP
AUFTRAGGEBER:	MAGISTRAT DER STADT HALLE DEZERNAT UMWELT UND NATURSCHUTZ GRÜNFLÄCHENAMT	PLAN - NR.: 8.3/01
LEISTUNGSPHASE:	ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	
PLANART:	GRÜNORDNUNGSPLAN	MASSTAB: 1:1000
MITARBEITER:	DIPL.-ING.(FH) THOMAS DÖLLEFELD DIPL.-ING. STEFAN REINHARD	DATUM: 12.10.1994

LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO		
Dipl.-Ing. Matthias Darr Freier Landschaftsarchitekt		Darr
06114 Halle / Saale Heinrich - Zille - Straße 14 a Telefon / Fax (0345) 2027312		

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8.3 Halle-Büschdorf



Anlage 3
Grünordnungsplan für den Entwurf
Bebauungsplan 8.3

Legende:

Art der baulichen Nutzung [Par. 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB]:

 Allgemeine Wohngebiete (Par. 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung [Par. 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB]:

0,4 Grundflächenzahl (Anteil der bebaubaren Grundstücksflächen), hier z.B. GRZ = 0,4

II Zahl der Vollgeschosse, hier z.B. 2 Vollgeschosse

HbA=12,5m Höhe der baulichen Anlagen

Bauweise, Baugrenzen [Par. 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB]:

-  geschlossene Bauweise
-  Bauweise offen, nur Einzelhäuser zulässig
-  Bauweise offen, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

--- Baugrenze

WA III	Nutzungsschablone zu Art u. Maß der baulichen Nutzung und zu Bauweise
0,4 HbA=12,5m	
g	SO

Flächen für den Gemeinbedarf [Par. 9 Abs. (1) Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB]:

 Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier:

Verkehrsflächen [Par. 9 Abs. (1) Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB]:

 Straßenverkehrsflächen

 Geh- und/oder Radweg

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

-  Fußgängerbereich, hier: Mischverkehrsfläche
-  Öffentliche Parkfläche
-  Busspur
-  Fuß- und Rad-Hauptwanderweg [Festsetzung aus der Ebene der Flächennutzungsplanung (Par. 5 BauGB) mit Schwerpunktbedeutung für diesen B-Plan]
-  Verkehrsleitgrün (Pflanzgebot "pg 11" der "grünordnerischen, planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan")

Flächen für Versorgungsanlagen [Par. 9 Abs. (1) Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB]:

 Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

 Elektrizität

Grünflächen [Par. 9 Abs. (1) Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB]:

 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung "Öffentlicher Grünflächen" und "Nicht überbaubarer Grundstücksflächen":



Spielplatz mit Klassifizierungskennzeichnung (hier z.B. Typ C)

- Typ A: Spielanlage mit zentraler Versorgungsfunktion, hier: Abenteuer-spielplatz, ca. 900 qm brutto
- Typ C: Kleinkinderspielplatz des wohnungnahen Freiraums, 150 qm brutto
- Typ D: Spielbereich der Kindertagesstätte



Parkanlage

Grünfläche, Wiese, hier: naturnahe, hochstaudenreiche Wiese



Gehölzbestände



Schutzgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses [Par. 9 Abs. (1) Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB]:



Wasserfläche



Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft [Par. 9 Abs. (1) Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB]:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Par. 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB:



Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (lokalisierte Maßnahmen)



Maßnahmegebot "mg 1" der "grünordnerischen, planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan"

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen [Par. 9 Abs. (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB]:



Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



flächenhaftes Pflanzgebot "pg 2"- "pg 6" und "pg 8"- "pg 11" der "grünordnerischen, planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan"



Anpflanzen von Einzelbäumen (Pflanzgebot "pg 1" und "pg 7" der "grünordnerischen, planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan")

Sonstige Planzeichen:

----- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen [Par. 9 Abs. (1) Nr. 4 u. 22 BauGB]

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Ga Garagen

TGa Tiefgarage

----- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [Par. 9 Abs. (1) Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB]

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

--- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb der Baufläche

--- Stützmauer

ORT/DATUM: Halle a 12.10.94	ORT/DATUM: Halle, d. 12.10.94
AUFTRAGGEBER: Stadt Halle (Saale) Ordnungsamt Halle (Saale) 06114 Halle (Saale)	ARCHITEKT: 

GRÜNORDNUNGSPLAN

VORHABEN:	HALLE-SAALE GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN 8.3 BÜSCHDORF	OBJEKT -NR.: 92-07/GP
AUFTRAGGEBER:	MAGISTRAT DER STADT HALLE DEZERNAT UMWELT UND NATURSCHUTZ GRÜNFLÄCHENAMT	PLAN - NR.: 83/02
LEISTUNGSPHASE:	ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	
PLANART:	ÖKOLOGISCHE BILANZ	MASSTAB: 1:1000
MITARBEITER:	DIPL.-ING.(FH) THOMAS DÖLLEFELD DIPL.-ING. STEFAN REINHARD CORNELIA FRANKE	DATUM: 12.10.1994

LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO

Dipl.-Ing. Matthias Därr
Freier Landschaftsarchitekt

Därr

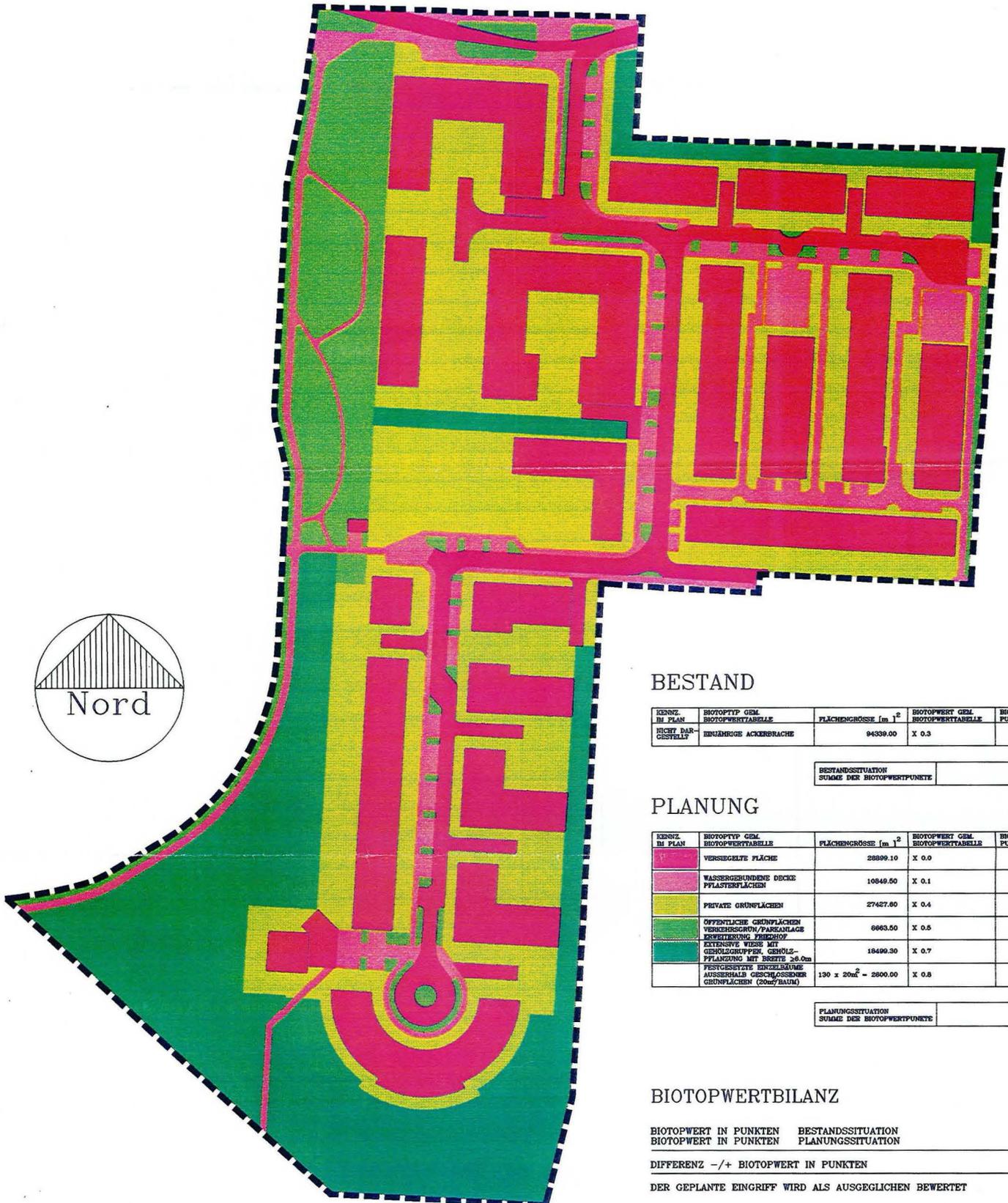
06114 Halle / Saale Heinrich - Zille - Straße 14 a Telefon / Fax (0345) 27312

Anlage 4

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8.3

Halle Büschdorf

Ökologische Bilanzierung



BESTAND

KENNZ. IM PLAN	BIOTOPTYP GEM. BIOTOPWERTTABELLE	FLÄCHENGRÖSSE [m ²]	BIOTOPWERT GEM. BIOTOPWERTTABELLE	BIOTOPWERT-PUNKTZAHL
NICHT BÄUR-GESTELLT	EINJÄHRIGE ACKERBRACHE	94339.00	X 0.3	28301.70

BESTANDSSITUATION	SUMME DER BIOTOPWERTPUNKTE	28301.70
-------------------	----------------------------	----------

PLANUNG

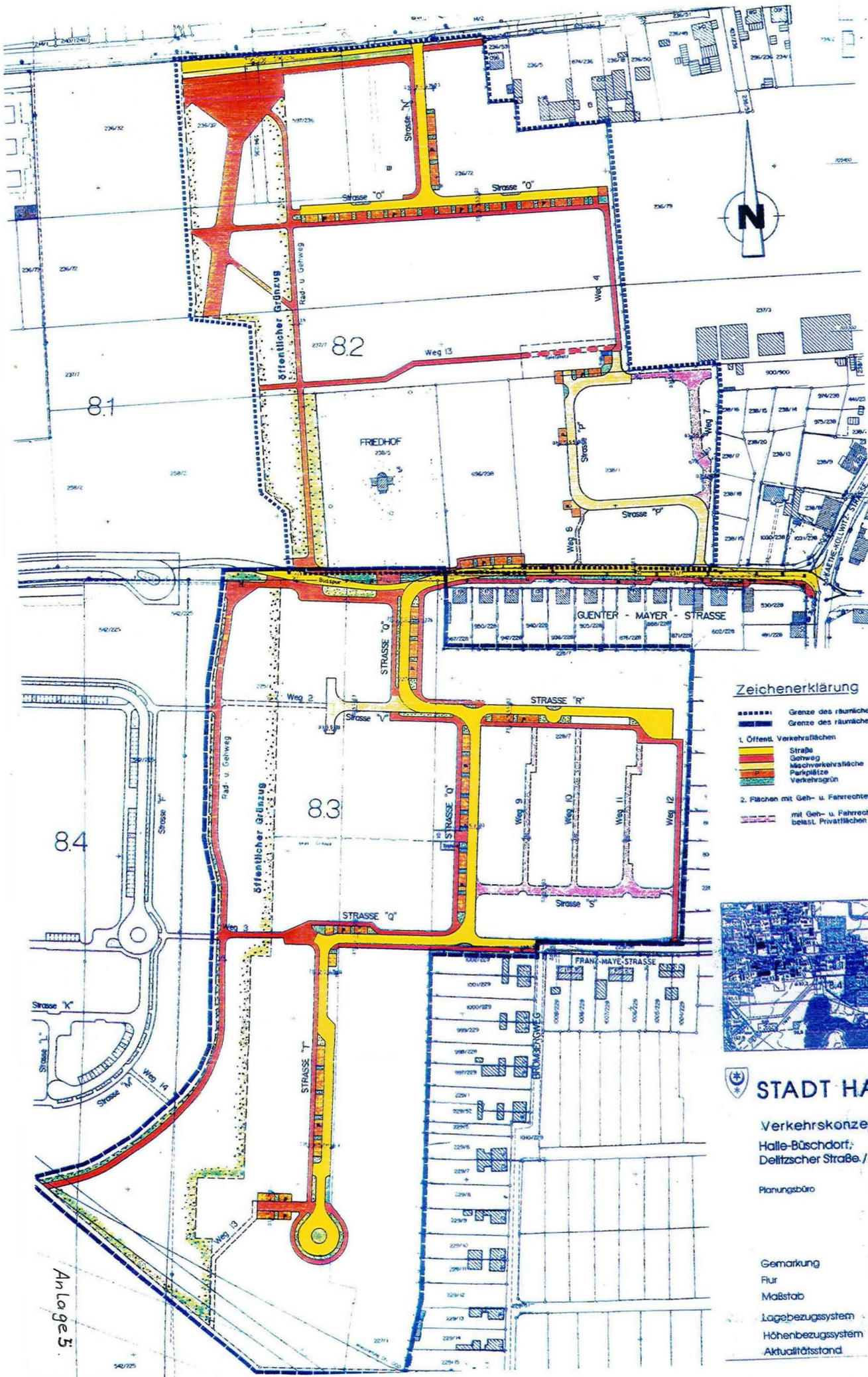
KENNZ. IM PLAN	BIOTOPTYP GEM. BIOTOPWERTTABELLE	FLÄCHENGRÖSSE [m ²]	BIOTOPWERT GEM. BIOTOPWERTTABELLE	BIOTOPWERT-PUNKTZAHL
	VERSIEGELTE FLÄCHE	28899.10	X 0.0	0.00
	WASSERGEUNDENE DECKE PFLASTERFLÄCHEN	10849.50	X 0.1	1084.95
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	27427.60	X 0.4	10971.04
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN VERKEHRSSCHNITTPUNKTLAGE ERWEITERUNG FREIZEITPARK	8963.50	X 0.5	4331.75
	EXTENSIVE WIESE MIT GEBÜSCHSTRIPPEL, GEBÜSCH-PFLANZUNG MIT BREITEN 2-6.0m	18499.30	X 0.7	12949.51
	FESTGESetzte EINZELBÄUME AUSSERHALB GESCHLOSSENER GRÜNFLÄCHEN (20cm ² /BAUM)	130 x 200m ² = 26000.00	X 0.8	20800.00

PLANUNGSSITUATION	SUMME DER BIOTOPWERTPUNKTE	31417.25
-------------------	----------------------------	----------

BIOTOPWERTBILANZ

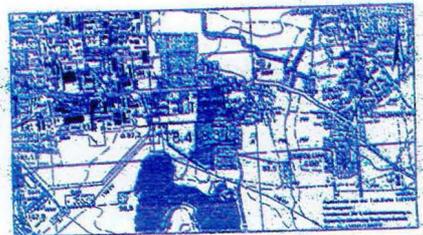
BIOTOPWERT IN PUNKTEN	BESTANDSSITUATION	28301.70
BIOTOPWERT IN PUNKTEN	PLANUNGSSITUATION	31417.25
DIFFERENZ -/+ BIOTOPWERT IN PUNKTEN		+3115.55
DER GEPLANTE EINGRIFF WIRD ALS AUSGEGLICHEN BEWERTET		

071



Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bereich 8.2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bereich 8.3
- 1. Öffentl. Verkehrsflächen**
- Strasse
- Gehweg
- Mischverkehrsfläche
- Parkplätze
- Verkehrgrün
- 2. Flächen mit Geh- u. Fahrrechten**
- mit Geh- u. Fahrrechten
- belast. Privatflächen



STADT HALLE (SAALE)

Verkehrskonzept Nr. 8.2 + 8.3

Halle-Büschdorf;
Delitzscher Straße / Günter-Mayer-Straße

Planungsbüro **RG**
RUBENSTEIN + GÖTTSCHEW

Gemarkung **Büschdorf**
Flur **1**

Maßstab
Lagebezugssystem **150**
Höhenbezugssystem **HN**
Aktualitätsstand **12.10.94**

Anlage 5