

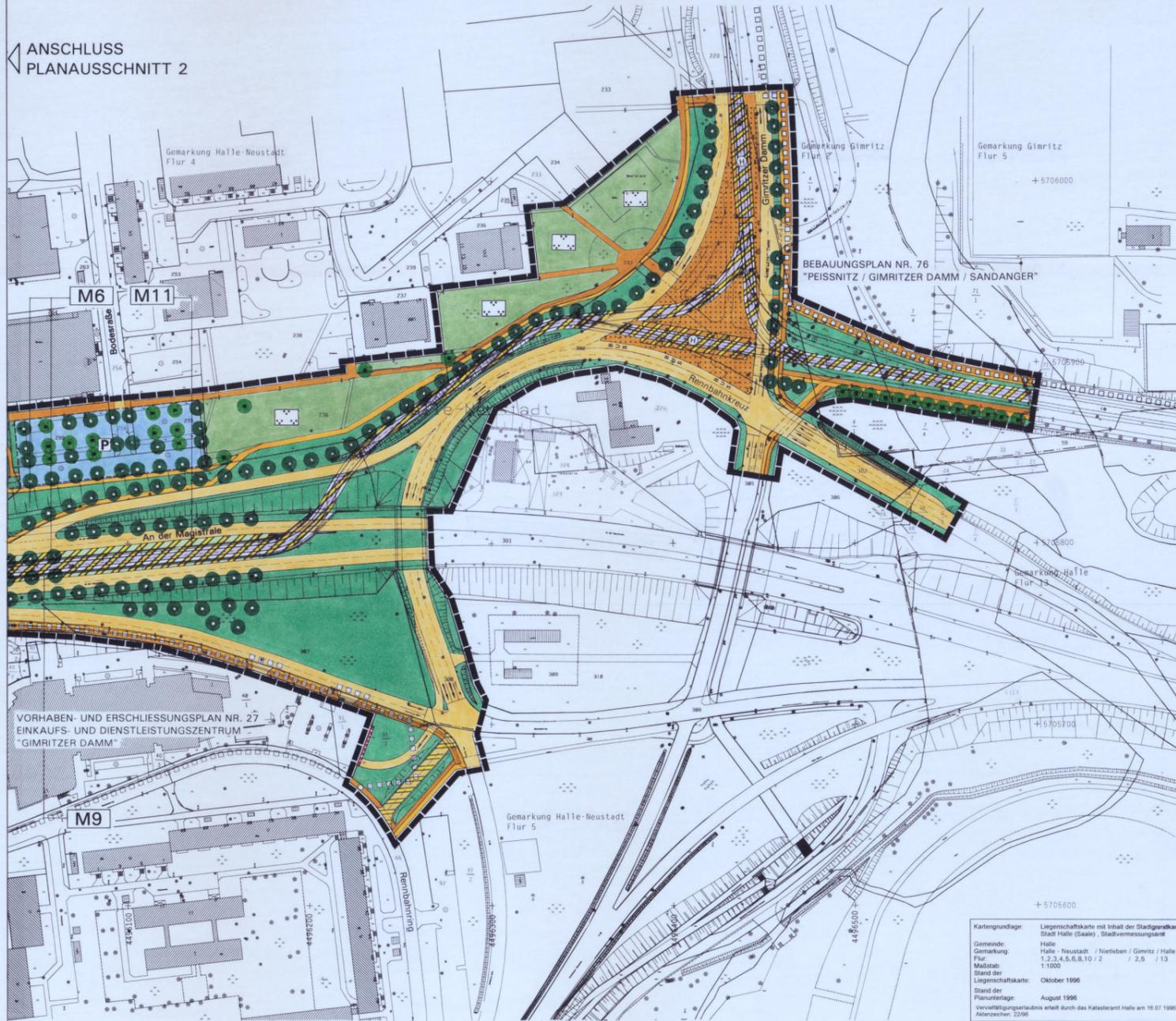


# STADT HALLE (SAALE)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 90

## (PLANAUSSCHNITT 1 VON 4 PLANAUSSCHNITTEN)

ANSCHLUSS  
PLANAUSSCHNITT 2



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtkarte Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt  
Gemarkung: Halle - Neustadt / Nietleben / Gimritz / Halle  
Flur: 1,2,3,4,5,6,8,10 / 2 / 2,5 / 13  
Maßstab: 1:1000  
Stand der Liegenschaftskarte: Oktober 1996  
Stand der Planunterlagen: August 1996  
Verwaltungsgebiet: erlangt durch das Katasteramt Halle am 10.07.1996  
Kartenzeichen: 2296

### ZEICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- HAVAG Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
(Beispiele für Eintrag in der Nutzungsschablone)  
Maximal zulässige Firsthöhe (§ 18 BauNVO)  
Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
- 0,5 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- 0,9 Geschosflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 (4) BauO LSA)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
o Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
g Geschlossene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (1) und (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
- Stellung baulicher Anlagen (Hauptfrischrichtung)
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- BD Besonderes Dach (freie Dachform)

- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Straßenbahn / Haltestelle  
Öffentliche Verkehrsfläche / Radfahrstreifen  
Gehwegfläche / Radwegfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsmischfläche, Verkehrsberuhigter Bereich)  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "HAVAG" (Straßenbahn / Bus)  
Verkehrsgrünfläche  
P Platzfläche  
Öffentliche Parkfläche

- FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)  
GStp Fläche für Stellplätze  
GGa Gemeinschaftsgaragen

- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
Örtliche Grünflächen  
Private Grünflächen

- AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)  
Pflanzgebot Einzelbaum  
Erhalt von Bäumen  
M 3 Ausgleichsmaßnahmen M 1 - M 11

- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB)  
Fläche für Ver- und Entsorgung

- Fernwärme

- SONSTIGE PLANZEICHEN  
Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Grenze des Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne

- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE  
Art der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse  
Maximal zulässige Gebäudehöhe  
Maximal zulässige Firsthöhe

- Geschosflächenzahl  
Grundflächenzahl

- Bauweise  
Dachform und Dachneigung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)  
Zulässige Arten von Nutzungen:  
- Wohngebäude  
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften  
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
Ausnahme zulässige Arten von Nutzungen:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:  
- Tankstellen  
- Gartenbaubetriebe  
Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE (§ 8 BauNVO)  
Zulässige Arten von Nutzungen:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahme zulässige Arten von Nutzungen:  
- Wohnen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.  
Nicht zulässig sind:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
- Vergnügungstätten jeglicher Art

Sondergebiet - SO (§ 11 BauNVO)  
Es werden Sondernutzungen zu folgenden Nutzungszwecken ausgewiesen:  
Sondergebiet "SO HAVAG" (Halleische Verkehrs AG) zum Zweck der baulichen Anlage eines Straßenbahn-Depots (Remise).  
Nicht zulässig sind:  
- Tankstellen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)  
Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO)  
FH<sub>max</sub> = maximale Firsthöhe  
H<sub>max</sub> = maximale Gebäudehöhe  
Der Bezugspunkt der Höhenberechnung ergibt sich aus der im Mittel gemessenen Gelände-  
höhe des jeweiligen Bauvorhabens, wobei hierzu die Eckpunkte des Bauvorhabens maßgebend sind.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 (4) BauO LSA)  
I = höchstens 1 Vollgeschos  
II = höchstens 2 Vollgeschosse  
III = höchstens 3 Vollgeschosse

BAUWEISE (§ 22 BauNVO)  
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.  
Es bedürfen:  
a<sub>1</sub> = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung oder in geschlossener Bauweise  
a<sub>2</sub> = abweichende Bauweise im Sinne der halboffenen Bauweise. Die Gebäude sind jeweils an der westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbaue zu errichten. Zur östlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 4,0 m einzuhalten.

NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bepflanzung der Magistrale  
Alteartige Baumpflanzungen:  
- Artenauswahl (M3, M4, M6)  
- Außerreihen Pflanzungen  
- Mittelreihen Acer platanoides "Emerald Queen"  
- Akzentuierung im Kreuzungs- und Haltestellenbereich durch Fraxinus excelsior "Westhof's Gloria", oder eine rotblättrige Spitz-Ahorn-Sorte.  
Ansaat von Rasenflächen:  
- Landschaftsrassen RSM 7.1.2 (mit Kräutern) (M2, M5, M9)

Sukzessionsfläche an der Weststraße / B 80  
Entsiegelung der Fläche, Anlage einer Sukzessionsfläche mit hoch- und mehrstämmigen Laubbäumen, Strauchgruppen und Steinhägen (M1)  
- Entsiegelung des bisherigen Verkehrsübungsplatzes  
- Pflanzung von Strauch- und Baumgruppen  
- (Strauchgruppen nicht im unmittelbaren Straßenrandbereich)  
- Steinhägel aus Abbruchgeräten (Entsiegelung)  
- Initialansaat (geringer Saatgutmenge ausgewählter Arten)

Erholungsfläche  
Pflanzung von Baumgruppen, Aufwässern von Rasenflächen durch blütenreiche Wildkräutersaat (M7)  
- Artenauswahl  
- Ahorn, Vogelbeere und andere heimische Arten

Gehölzpflanzung in Anpassung an den Bestand (M8)  
Gehölzfläche / Grünanlage östl. Magistralen-Carré  
- Gehölzpflanzung als Verbesserung und Ergänzung der Grünfläche (M10)  
Begrünen der Stützmauer an der Einbindung Rennbahnkreuz (M11)  
Stützmauer an der Einbindung Rennbahnkreuz:  
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii", selbstklimmend)

PFLANZGEBOT, PFLANZBINDUNG (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)  
Bei der Artenauswahl der Gehölze für die Kompensationsflächen sind alte hochstämmige bzw. regionaltypische Sorten zu verwenden, aber auch Arten, die für die Fauna von Bedeutung sind. Dazu gehören Sträucher und Arten, die große Bienenvstöcke sind.  
Die im Plan eingetragenen Pflanzungen (Hinweis für Baumstandorte) legen die Mindestanzahl der Bäume fest.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 BauO LSA)

GEBÄUDEHÖHEN, TRAUFLÄCHEN UND FIRSTHÖHEN  
Wenn keine maximal zulässige Höhe (H<sub>max</sub>) festgelegt ist, gelten folgende Höchstwerte:  
Z = I max. Traufhöhe 4,0 m  
Z = II max. Traufhöhe 7,0 m  
Z = III max. Traufhöhe 10,0 m  
Die Traufhöhe ist auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen.

FASSADENGESTALTUNG  
Kunststoff, asbest- / asbestersatzstoffhaltige Verkleidungen sowie Holzverkleidungen und Imitate sind nicht zulässig.

WERBEANLAGEN  
Reklamschriften dürfen nach oben nicht über die Dachgesimse hinausragen.  
Die Oberkante von Reklamschriften darf eine Höhe von 3 Geschossen oder maximal 10,0 m nicht überschreiten. Bei Lichtreklamen (Leuchtschriften) sind keine Lichtbewegungen zulässig.  
Ausnahmen sind zulässig, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 90 treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen in Überschnidungsbereichen mit bereits beschlossenen bzw. genehmigten Bebauungsplänen und Vorhaben und Erschließungsplänen außer Kraft.  
Mit den Bauanträgen sind qualifizierte, zu genehmigende Freilichengestaltungsskizzen einzureichen.

RECHTSGRUNDLAGEN  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 20.12.1996 (BGBl. I Seite 2049).  
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I Seite 622).  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58).  
Bauordnung (BauO LSA) des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Seite 723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl. LSA Seite 339).  
Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBaUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

Der Bebauungsplan ist mit Verfüugung vom 18.04.1998 Az: 25-2102-30102 mit Maßgaben genehmigt.  
Halle, den 09.01.1998  
Regierungspräsidium Halle  
Im Auftrage  
Weber

URSCHRIFT  
STADT HALLE (SAALE)  
Bebauungsplan Nr. 90  
Halle-Neustadt, Magistrale  
mit gestalterischen Festsetzungen nach § 87 BauO LSA  
Planungsbüro  
PLANUNGSBÜRO KOLZ  
STADTPLANUNG - VERKEHRSPLANUNG - OBJEKTPLANUNG  
ALEXANDERSTRASSE 112 70180 STUTTGART  
BURGSTRASSE 47 06618 HALLE (SAALE)



### VERFAHRENSVERMERKE

- Die für die Ausführung und Längerplanung zentraler Bereiche ist gemäß § 14 Abs. 1 BauGB für Halle-Neustadt festgelegt worden.  
Halle, den 02.10.1997
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.02.1998 während der Dienststunden im Planungsausschuss der Stadt Halle (Saale) öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis verbunden, dass die Bebauungspläne während der Auslegung öffentlich einsehbar sind und die Bebauungspläne während der Auslegung öffentlich einsehbar sind.  
Halle, den 02.10.1997
- Die von der Planung beschriebenen Trägers öffentlicher Belange sind mit Beschluss vom 12.07.98 u. 20.01.97, als Träger öffentlicher Belange aufgeführt worden.  
Halle, den 02.10.1997
- Der Stadtrat hat die vorgeschriebenen Belange und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.07.1997 genehmigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Halle, den 02.10.1997
- Die verbindliche Planunterlagen enthält den Inhalt der Liegenschaftskarte und sind im elektronischen Bebauungsplan (BauPlan) gespeichert worden. Die Bearbeitungsarbeiten sind am 19.01.1998 abgeschlossen worden.  
Halle, den 02.10.1997
- Die verbindliche Planunterlagen enthält den Inhalt der Liegenschaftskarte und sind im elektronischen Bebauungsplan (BauPlan) gespeichert worden. Die Bearbeitungsarbeiten sind am 19.01.1998 abgeschlossen worden.  
Halle, den 02.10.1997
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Begründung vom 19.01.1998 Az: 25-2102-30102 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Halle, den 31.03.1998
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Begründung vom 19.01.1998 Az: 25-2102-30102 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Halle, den 31.03.1998
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Begründung vom 19.01.1998 Az: 25-2102-30102 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Halle, den 31.03.1998
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Begründung vom 19.01.1998 Az: 25-2102-30102 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Halle, den 31.03.1998