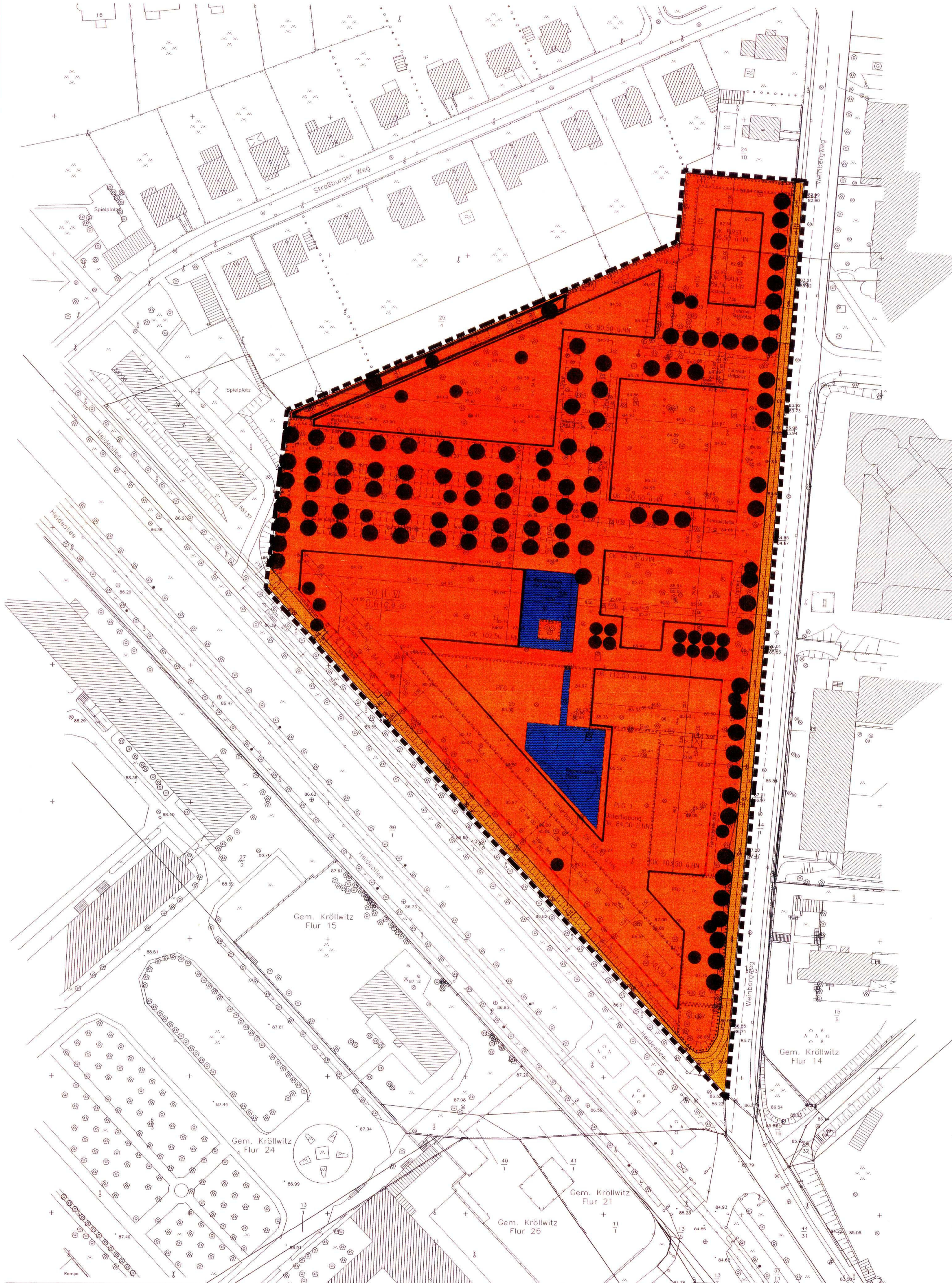
STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 92



Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt
Gemeinde:	Halle
Gemarkung:	Kröllwitz
	15
Maßstab:	1:500
Stand der Liegenschaftskarte:	Juni 1997
Stand der Planunterlage:	Juni 1997

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Halle am 16.07.1996
Aktenzeichen: 22/96

Lagebezugssystem:	Gauß–Krüger–Koordinatensystem Lagestatus 150
Höhenbezugssystem:	HN

1. Der Stadtrat hat am 17.09.1997 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan gefaßt und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.

Halle, den 17.03.1998

i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Halle, den 17.03.1998

i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 17.03.1998

i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 17.09.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.

Halle, den 17.03.1998

i.V. [Unterschrift] 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 13.10.1997 bis zum 12.11.1997 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 02.10.1997 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 20/97 ortsüblich bekanntgemacht worden. Den Bürgern wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Halle, den 17.03.1998

i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.02.1998 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 17.03.1998

i.V. [Unterschrift] 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 24.3.98

[Stempel: STADT HALLE (SAALE) 32] [Unterschrift] Stadtvermessungsamt

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

Halle, den 17.03.1998

[Stempel: STADT HALLE (SAALE) 29] [Unterschrift] Stadtplanungsamt

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.02.1998 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 25.02.1998 gebilligt.

Halle, den 17.03.1998

i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.04.1998 Az: 25-21102-92/02 – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Halle, den 22.07.1998

[Stempel: STADT HALLE (SAALE) 3] i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom 24.06.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.07.1998 AZ: 25-21102-92/02 bestätigt.

Halle, den 22.07.1998

[Stempel: STADT HALLE (SAALE) 3] i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den 22.07.1998

[Stempel: STADT HALLE (SAALE) 3] i.V. [Unterschrift] 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 10.09.1998 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 18/98 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 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 10.09.1998 in Kraft getreten.

Halle, den 28.09.1998

[Stempel: STADT HALLE (SAALE) 3] i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

Satzung der Stadt Halle
über den Bebauungsplan Nr. 92 Biologicum, Heidealle / Weinbergweg

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlage wird durch Beschlußfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) vom 08.12.1986 (GBl. I, S. 2253) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)

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)

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

Textliche Festsetzung (Teil B)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Universitätsnutzung nach § 11 BauNVO

Allgemein zulässig sind: Institutsgebäude, Hörsäle, Gewächshäuser und Werkstätten, Bibliotheksgebäude und Büchermagazine, Labore, Tierzuchtanlagen –diese jedoch nur in Gebäudeteilen unterhalb der Erdoberfläche – und Gästeappatements.

Im Gebiet ist ein Störgrad vergleichbar einem Mischgebiet zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind Baufelder festgesetzt mit einer Höhenbeschränkung über HN. Außerhalb dieser Baufelder ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 als Höchstgrenze. Die Geschoßflächenzahl beträgt 2,4 als Höchstgrenze. Dachaufbauten, deren Flächen <=20% der gesamten Dachfläche betragen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 4,00 m überschreiten.

2. Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

2.1 Mit Ausnahme der dafür vorgesehenen Flächen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche keine Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen zulässig.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist ausgeschlossen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Einsatz von Pestiziden und anorganischem Dünger ist auf allen Freiflächen untersagt.

3.2 Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes durch Pflegemaßnahmen und Neupflanzungen von standortgerechten einheimischen Arten ein naturnaher flächendeckender Gehölzsaum zu entwickeln.

3.3 Unterbauungen sind mit Erdüberdeckungen zu versehen und zu begrünen. Die Erdüberdeckungen haben im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,50 m und im Bereich von Strauchpflanzungen mindestens 0,60 m Höhe zu betragen.

3.4 Dächer mit einer Neigung < 20°, sofern sie nicht der Gewinnung von Sonnenenergie dienen oder lichtdurchlässig sind, sind zu begrünen.

3.5 Fensterlose Fassaden, ausgenommen an der Heideallee, mit einer Fläche > 40 m2 sind zu begrünen mit mindestens einer Pflanze/3 m Fassadenlänge.

3.6 Das auf den Baugrundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden und/oder über ein Mulden-/Rigolensystem an den Untergrund abzugeben bzw. gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

3.7 Es ist ein Regenrückhaltebereich anzulegen. Dieser Rückhaltebereich ist naturnah anzulegen, standortgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3.8 Ver- und Entsorgungsleitungen haben einen Abstand zu vorhandenen und geplanten Baumstandorten von mindestens 2,5 m einzuhalten. Bei einer Unterschreitung aus zwingenden Gründen sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

3.9 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen, zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

3.10 Stellflächen und andere begeh- oder befahrbare Flächen sind mit wassergebundenem oder wasserdurchlässigem Belag auszubilden.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB

4.1 Pro angefangene 200 m2 Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Vorhandener Baumbestand sowie Einzelpflanzgebote sind anrechenbar.

4.2 Pflanzgebot PFG 1: Innerhalb des Pflanzgebotes ist die Anlage von Wegen und Plätzen zulässig.

Pflanzgebot PFG 2: Innerhalb des Pflanzgebotes ist entlang des Plangebietsgrenze ein durchgehender Gehölzsaum aus Strauch- und Baumpflanzungen zu entwickeln.

4.3 Vorhandene festgesetzte Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

4.4 Bäume sind mit einer vor Überfahrung gesicherten Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 10 m2 anzupflanzen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

4.5 Von im Bebauungsplan vorgesehenen Baumstandorten kann bei zwingender Notwendigkeit maximal um 2 m abgewichen werden.

4.6 Für die Bepflanzung sind flächenmäßig mindestens zu 80% standortgerechte Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

4.7 Für Alleebäume entlang des Weinbergweges ist folgende Art zu verwenden:
Tilia cordata (Winterlinde)
Pflanzqualität: 4 x verpflanzte Hochstämme, 18/20 cm

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Außenbauteile von Gebäuden müssen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen an die Luftschalldämmung durch Einhaltung eines resultierenden Schalldämm – Maßes R' W, res gemäß DIN 4109, Ausgabe 11/89, einschließlich Berichtigung 1 vom August 1992 wie folgt entsprechen:

a) Gebäudefassaden, welche auf der Baulinie entlang der Heideallee errichtet werden (maßgeblicher Außenlärmpegel 71–75 dB (A) tags):

- Büroräume und ähnliche Nutzungen erf. R' W, res. = 40 dB
- Lagerflächen (Magazine) erf. R' W, res = ohne Anforderungen

b) Gebäudefassaden, welche auf der Baulinie entlang des Weinbergweges errichtet werden (maßgeblicher Außenlärmpegel 66–70 dB (A) tags):

- Unterrichtsräume erf. R' W, res. = 40 dB
- Büroräume erf. R' W, res = 35 dB
- Wohnräume erf. R' W, res. = 40 dB

Hinweis auf Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Als Ersatzmaßnahmen sind auf einer Fläche östlich des Weinbergweges Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen mit standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen (dargestellt in Beiblatt 2 der Begründung).

Aufgrund der Genehmigung des Bebauungsplanes mit einer Nebenbestimmung wird die textliche Festsetzung Nr. 5 "Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm" unter Punkt 5.1, Absatz a) durch einen dritten Anstrich wie folgt ergänzt:

" – Unterrichtsräume erf. R' W, res. = 45 dB(A) "

Halle, den 09.06.1998

[Stempel: STADT HALLE (SAALE) 29] [Unterschrift] Stadtplanungsamt

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 24.04.1998
AZ.: 25-21102-92/02 mit Maßgaben genehmigt.

Halle, den 24.04.98

Regierungspräsidium Halle

Im Auftrage

Weber [Stempel: REGIERUNGSPRÄSIDIUM HALLE 14]

Festsetzung durch Planzeichen

Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Gebiet für universitäre Nutzung (§ 11 BauNVO) Gebiet für universitäre Nutzung	SO UNIVERSITÄT
besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	Gewächshäuser, Labor
Grundflächenzahl	0,6
Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	(2,4)
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	I–VI
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze Oberkante / Traufhöhe / Firsthöhe	OK 99,50 ü.HN / OK Traufe 89,50 ü.HN / OK First 96,50 ü. HN
Baulinie	
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	
Unterbauung	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung o. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
Zweckbestimmung: Stellplätze	St
Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Erhaltung von Natur u. Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 6 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)	
Anpflanzen z.B.: Bäume	
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)	
Erhaltung z.B.: Bäume	
Pflanzgebot 1	PFG 1
Pflanzgebot 2	PFG 2

Urschrift [Stempel: STADT HALLE (SAALE)] 27. MRZ. 1998

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 92

Biologicum, Heideallee / Weinbergweg

Planungsbüro	Kister Scheithauer Gross Architekten und Stadtplaner Köln/Dessau Schaafenstraße 25 50676 Köln
Aktualitätsstand der Planung	03.03.1998
Gemarkung	Kröllwitz
Flur	15
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt