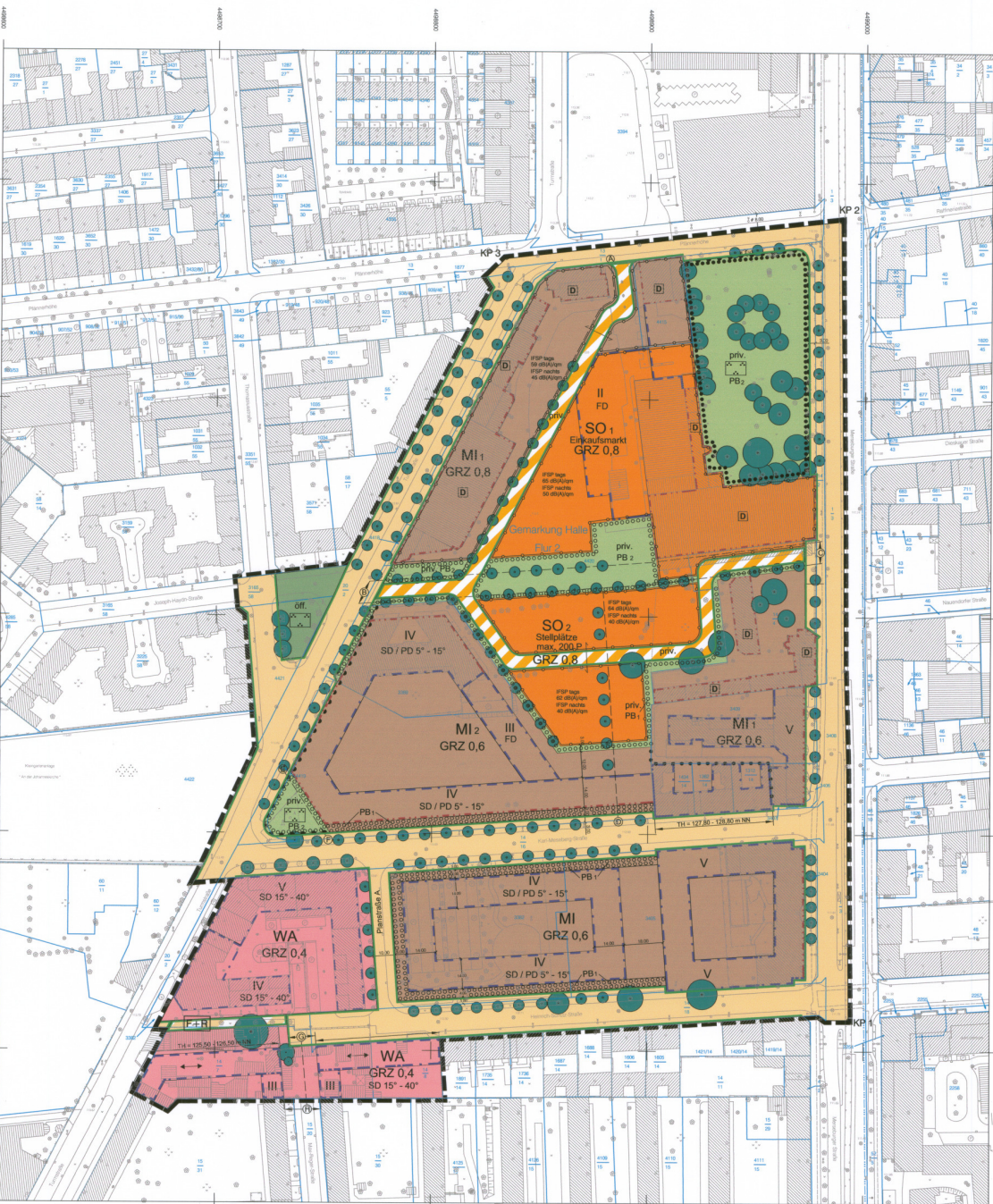




Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 88.5 B

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) (BauGB § 4)
 - Tarntafeln sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) BauNVO)
 - Mischgebiete (MI) (BauGB § 6)
 - Tarntafeln sind nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) BauNVO)
 - Mischgebiete M1 (BauGB § 6)
 - Tarntafeln sind nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) BauNVO)
 - Wohnungen sind nur eingeschränkt für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige in engumschriebener Einheit mit der Betriebsrichtung zulässig. Je Betriebsstätte ist eine Wohnstätte zulässig.
 - Mischgebiete M2 (BauGB § 6)
 - Tarntafeln sind nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) BauNVO)
 - Die Gebäude sind mit einem Anteil von mindestens 60 % der gesamten Bruttogeschosse zum Wohnen zu nutzen.
 - Sondergebiete SO 1 (BauGB § 11)
 - Ein Kaufmarkt zulässig sind:
 - Warenhaus bis zu einer Größe von 3.000 qm Verkaufsfläche mit angrenzender Maß bis zu einer Größe von 1.000 qm Verkaufsfläche
 - Denkmalpflege und Verwaltungen in untergeordneter Größenordnung zur Nutzung Einkaufsmarkt mit einem Anteil von höchstens 10 % der gesamten Bruttogeschosse
 - Stellplätze in Ergänzung zu den zugeordneten Stellplätzen im Sondergebiet SO 2, Stellplätze, mit einer Anzahl von höchstens 50 P
 - Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige
 - Die Wohnungen sind nur in eigenverantwortlicher Einheit mit der Betriebsrichtung zulässig. Je Betriebsstätte ist eine Wohnstätte zulässig.
 - Sondergebiete SO 2 (BauGB § 11)
 - Ein Kaufmarkt, ein Stellplatz zulässig sind:
 - Stellplätze für zugeordnete Einkaufsmarkt im Sondergebiet SO 1, Einkaufsmarkt, mit einer Anzahl von höchstens 200 P
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 2, Nr. 14, Nr. 20, § 9 (1a), § 135 a und § 135 b BauGB)**
 - Beibehaltung nicht überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Flächen
 - Die Beibehaltung der nicht überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Flächen hat soweit möglich in Luft- und wasserundurchlässigen Aufbau zu erfolgen.
 - Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor Beginn der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 qm mit einer Mindestbreite von 2,00 m vorzusehen. Ein Schutz vor Überfrachtung in der Vegetationsfläche ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Höhe 0,60 - 0,80 m zu pflanzen.
 - Die mit der Pflichtenbindung PB 1 gekennzeichneten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je angelegte 10 qm sind mindestens zwei Stellplätze zu pflanzen, Höhe 0,60 - 0,80 m zu pflanzen.
 - Die mit der Pflichtenbindung PB 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mindestens zu 50 % als Vegetationsfläche auszubilden. Eine Beibehaltung von Teilflächen ist nur als Zwangsmaßnahme, wenn die Flächen nicht als Freizeitanlagen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25, § 135 a und § 135 b BauGB)**
 - Pflanzungen im Straßenumfeld
 - Die Bepflanzung der Straßenumwelt hat entsprechend der schematischen zeichnerischen Festsetzung zu erfolgen. Die Pflanzungen sind im Straßenumfeld im Bereich der Fahrbahn zu pflanzen. Für die Bepflanzungen entlang der Turmstraße und der Plattenstraße wird die Baumart Cornus colurna (Baumweide) festgesetzt. Für die Bepflanzungen entlang der Turmstraße und der Plattenstraße wird die Baumart Tilia cordata (Weidenweide) festgesetzt. Für die Bepflanzungen entlang der privaten Grünflächen in der Verlängerung der Joseph-Haydn-Straße die Baumart Platanus x hybrida (Platane) festgesetzt.
 - Nicht überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstücksflächen
 - Die nicht überbaubarer bzw. nicht überbaubarer Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind mindestens zu 50 % als Vegetationsfläche auszubilden. Mindestens 50 % der Vegetationsflächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
 - Vom öffentlichen Straßenumfeld einsehbarer Müllstreu- und Nebenanlagen sind mit einer Hecke oder Rankgerästen zu begrünen.
 - Soweit nicht anders festgesetzt, ist je Baugrundstück auf einer Gesamtbreite von maximal 12,00 m zu- und Ausfahrten über 10,00 m Breite gemessen an der Straßenbegrenzungslinie sind weitere zu- und Ausfahrten mit insgesamt maximal 12,00 m Breite zulässig.
 - Stellplätze
 - Je angelegter Stellplatzgruppe von 5 Pkw-Stellplätzen ist ein hochstämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6,00 qm vorzusehen, die eine Mindestbreite von 2,00 m haben muss, sie ist vor Überfrachten zu schützen.
 - Alle aufgeführten Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Ausgleichsmaßnahmen
 - Die Bepflanzungen auf den Freizeitanlagen, auf denen Eingriffe zulässig sind, sind im Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Biedungsgebiet im Bereich der Fahrbahn zu pflanzen. Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Biedungsgebiet im Bereich der Fahrbahn sind die Baumarten Cornus colurna (Baumweide), Tilia cordata (Weidenweide), Platanus x hybrida (Platane) und auf den Freizeitanlagen 25, 26, 27, 28, 38, in der Gemarkung Kanena, Flur 3, 9, 7 % der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet, die mit Strukturverbesserung und Bepflanzung eine ökologische und gestalterische Aufwertung der Landschaftsflächen, Freizeitanlagen und Gewässer vorantreiben.
- Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
 - Die Stadt Halle (Saale) hat die Rechte, maximal 1,00 m breite Verbindungen zwischen den Bereichen A, B und D bzw. E und F bzw. G und H entsprechend dem Verlauf in der Planzeichnung mit Gehwegen für Fußgänger und Fahrwegen für Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit zu belegen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 4 (4) Nr. 2 BauNVO)**
 - Vorkehrung zur Lärmreduzierung sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten unter Berücksichtigung der Bauvorschriften aus der DIN 4109 zu treffen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Teilblatt 1, durch den anliegenden Außenlärm überschritten sind.
 - Soweit nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung die zuschützbaren Räume in Bereiche mit geringem Außenlärm gelangt werden können, sind schallschützende Außenbauteile zu verwenden. Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Nacht- oder Dauerschlafanlagen "Häuser" von mehr als 45 dB(A) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen passiver oder aktiver Bauart vorzusehen. Diese schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sollen einen ausreichenden Raumluftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen und gleichzeitig die vorgeschriebene Schalldämmung der bautechnischen Umfassungsflächen des betreffenden Raumes nicht verringern.
 - Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorschriften vom Bauherrn festzusetzen, auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Einhaltung der konkret erforderlichen Schutzmaßnahmen zu erbringen (nach DIN 4109).
 - Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission auf den Nutzungszustand zu begrenzen, dass die in der Planzeichnung über immissionsbezogene Flächenerschallleistungspegel festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Zur Kontrolle für die Genehmigung nach BauNVO und/oder Bundesimmissionsschutzgesetz sind die Emissionskontingente ausgehend von der tatsächlich genutzten Fläche mit den Emissionskontingenten, die auf Grund idealisierter Ausbreitungsbedingungen der korrespondierenden Flächen berechnet und festgesetzt wurden, zu vergleichen. Wenn die Emissionskontingente der tatsächlich genutzten Flächen niedrigeren Pegel ausweisen als die der idealisierten Emissionskontingente, handelt es sich um einen zulässigen Betriebszustand.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)**
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
 - SO1 Sondergebiet Einkaufsmarkt
 - SO2 Sondergebiet Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher einschaltender immissionschutzbezogener Flächenerschallleistungspegel (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)
- einzelne immissionschutzbezogene Flächenerschallleistungspegel gemäß Festsetzungen Nr. 6.1 (4) Nr. 2 BauNVO
- IFSP tags / nachts
- dB (A) / qm

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a) BauNVO)**
- GRZ Grundflächenzahl
 - II Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse
 - TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
- Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)**
- Baulinie
 - Baugrenze
- Sollten nicht vermerkt, gilt die Baugrenze / Baulinie für die angrenzende Flurstücksgrenze / Gebäudekante
- Sollten nicht vermerkt, gilt die Baugrenze / Baulinie für die angrenzende Flurstücksgrenze / Gebäudekante

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- priv. Zweckbestimmung private Verkehrsfläche
- F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- priv. private Grünflächen
 - off. öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25, (1a) und (6) BauGB)**
- Anpflanzen von Bäumen (schematische Darstellung)
 - Erhaltung von Bäumen
- PB 1, PB 2 Pflanzung von standortgerechten Gehölzen nach Textlichen Festsetzungen Nr. ...
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehweissen

- Sonstige Festsetzungen**
- Beginn/Ende einer mit Gehwegen für Fußgänger und Fahrwegen für Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit zu belegenden Verbindung nach Textlichen Festsetzungen Nr. 5.1
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z. B. § 1 (4), § 16 (6) BauNVO)

- Festsetzung auf der Grundlage der Landesbauordnung (§ 9 (4) BauGB, § 85 BauO LSA)**
- Hauptbaukörperausrichtung
 - SD / PD zulässige Dachneigung Satteldach (SD) / Pultdach (PD)

- Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen**
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Einzelanlagen (unterhalb Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (8) BauGB)

- Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt (§ 9 (4) BauGB, § 85 BauO LSA)**
- Dächer
 - Zulässig sind im Mischgebiet nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5 - 15 Grad und im Allgemeinen Wohngebiet nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 - 40 Grad. Dachneigungen sind innerhalb des Sondergebietes SO 1, Einkaufsmarkt, und innerhalb des Mischgebietes MI 1 und MI 2 nur in Grautönen oder in Schwarz zulässig. Dachbegrenzung ist zulässig.
 - Fassaden
 - Fassaden sind nur überbewegt in matten Rot- oder Gelbtönen, in Ocker- oder Grautönen zulässig. Glasfassaden sind zulässig.
 - Anbauten an den denkmalgeschützten Bestand
 - Anbauten an den denkmalgeschützten Bestand müssen unter gestalterischer Bezugnahme auf den denkmalgeschützte Bauzustand erfolgen.
 - Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
 - Einfriedungen
 - Mauern und ähnliche optisch geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

- Hinweise**
- Bodenbauverfahren**
- Der Geltungsbereich ist als Bodenschutzgebiet registriert. Alle anfallenden Erdarbeiten sind erst nach Überprüfung der Flächen durch den Kupferprobierbestimmungsbereich des Landes Sachsen-Anhalt durchzuführen.
- Bergbau**
- Umweltberücksichtigung im Plangebiet angrenzend wurde 1843 - 1867 eine Bergbauanlage betrieben. Das Aufreithalten dieser Anlage ist im Plangebiet selber nicht völlig ausgeschlossen werden. Falls bei Grünungsarbeiten Anzeichen bergmännischer Anlagen angetroffen werden, sind die Arbeiten vorläufig zu unterbrechen und die Landesbehörde für Geologie und Bergbau zu informieren. Im Falle einer tatsächlichen Veränderung von Oberflächenniveaus können über das wasserrechtliche Verfahren die erforderlichen und notwendigen Auflagen erlassen werden.

- STADT HALLE (SAALE)**
- Bebauungsplan Nr. 88.5 B**
- Maschinenfabrik Merseburger Straße, südlicher Teilbereich mit örtlichen Bauvorschriften nach § 85 BauO LSA**

Planungsbüro (bis 29.02.2004)	gh-gruppe hardberg stadtplaner-architekten	Besener Straße 2 06110 Halle (Saale)
Planungsbüro (ab 01.03.2004)	Ernst-Günther Ruhbaum Stadtplanung + Architektur	Weißdornweg 93 53177 Bonn
Aktueller Stand der Planung	Februar 2006	
Gemarkung	Halle	
Flur	2	
Maßstab	1 : 1.000	
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Vermessung und Geodaten	

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 88.5 B, Maschinenfabrik Merseburger Straße, südlicher Teilbereich mit örtlichen Bauvorschriften nach § 85 BauO LSA

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 04.07.2006 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88.5 B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 85 BauO LSA erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB)

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

(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)

(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. 456)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)

(PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2001 (BGBl. I, S. 2785)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch SAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1399)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

(WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1995), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I, S. 2331)

Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

(BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 47)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(DSchG) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA, S. 368, berichtigt 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2001 (GVBl. LSA, S. 536)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

(NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA, S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2005 (GVBl. LSA, S. 14)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)

(WG LSA) vom 21.04.1988 (GVBl. LSA, S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.2005 (GVBl. LSA, S. 208)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA)

(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 566), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004 (GVBl. LSA, S. 856)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

PKZ	Rechtswert (m)	Hochwert (m)
KP01	4.498.993,121	5.704.414,589
KP02	4.498.998,641	5.704.782,512
KP03	4.449.883,505	5.704.765,148

Kartenvergrößerung: 1:10.000
Gemarkung: Halle
Flur: 2
Merkmal: 1:1.000
Datum der Lagebestimmung: Januar 2006
Datum der Festsetzung: Januar 2006

Lagebestimmungssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem Leipzig 100
Höhenbestimmungssystem: NN

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Die Satzung ist eine Begründung beigelegt.