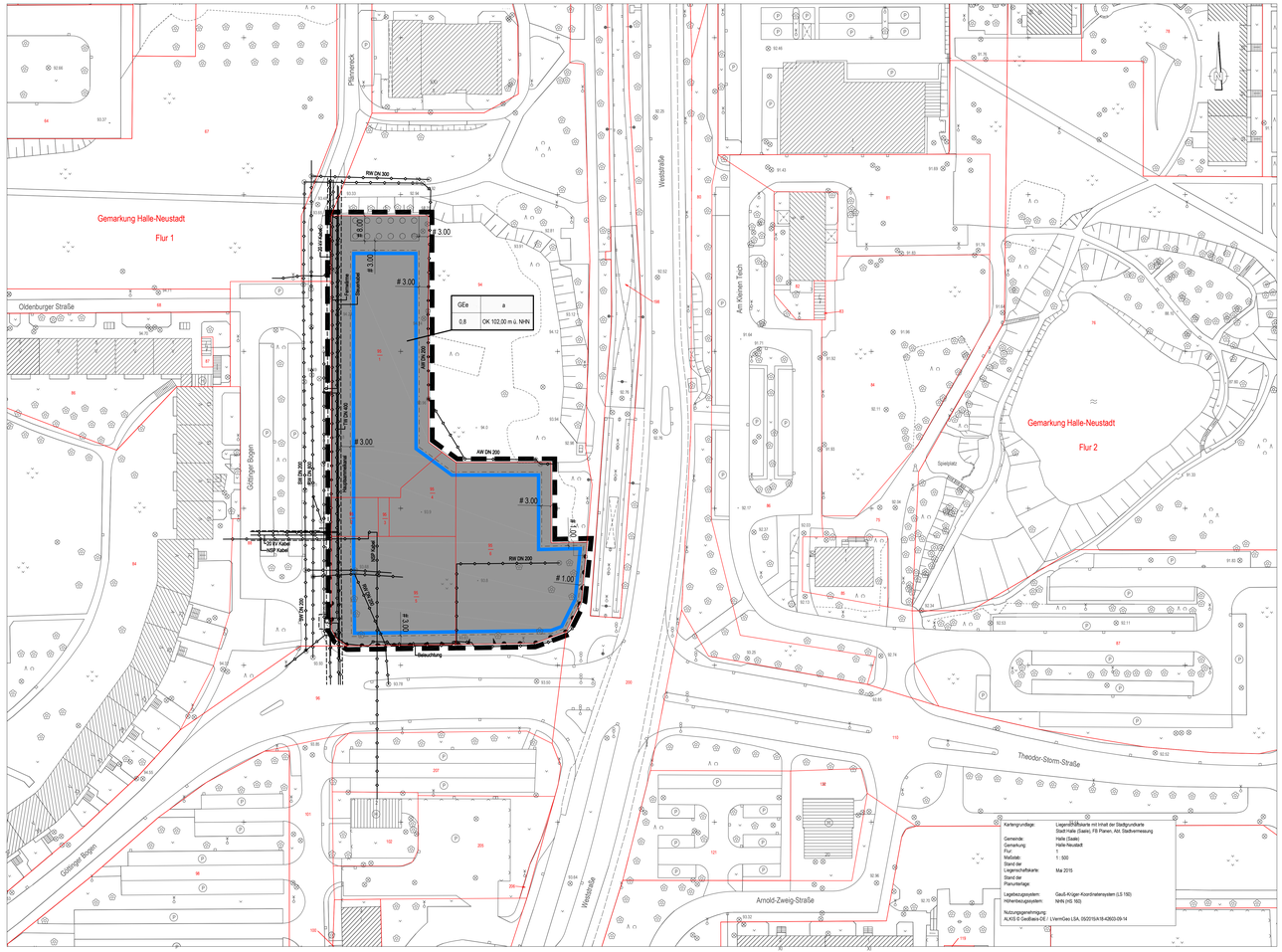
# STADT HALLE (SAALE) VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 175

## "Halle-Neustadt, Autohaus Göttinger Bogen"

### TEIL A PLANZEICHNUNG




### PLANZEICHENERKLÄRUNG

| 1. FESTSETZUNGEN | RECHTSGRUNDLAGE |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet | |
| Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 0,8 — Grundflächenzahl | §§ 16, 19 BauNVO |
| OK 102,00 m ü. NHN — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) | §§ 16, 18 BauNVO |
| Bauweise, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| a — abweichende Bauweise | § 22 BauNVO |
| Baugrenze | § 23 BauNVO |
| Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Einfahrtsbereich | |
| Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| Hauptversorungs- und Hauptwasserleitungen | § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB |
| unterirdisch | |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB |
| Sonstige Planzeichen | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 Abs. 7 BauGB |
| mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB |
| # 15.00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter | |

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)

- Nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Baum
- 108.17 Höhenpunkt mit Höhentext
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 10/1 Flurstücksnummer

Erläuterungen der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß |

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1 Art der baulichen Nutzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 sowie §§ 6 und 8 BauNVO)**

1.1 Innerhalb des Vorhabengebietes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Innerhalb des GEe sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – also in Mischgebieten – zulässig wären.

1.1.2 Innerhalb des GEe sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO – Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

1.1.3 Innerhalb des GEe sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

1.1.4 Innerhalb des GEe sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen davon sind der Handel mit Kraftfahrzeugen, Caravan, Motorrädern und Booten sowie Zubehör.

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:

- Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist. Dabei sind maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Auf der Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**2 Maß der baulichen Nutzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**

2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der §§ 16 und 18 BauNVO durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.

2.2 Darüber hinaus sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Telekommunikationsanlagen) sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer maximalen Höhe von 104 m ü. NHN ausnahmsweise zulässig.

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)**

3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

**4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)**

4.1 Auf Parkplätzen ist je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum aus heimischen Arten die Stellplätze überdeckend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt 6,0 m², die Mindestbreite 2,0 m und der durchwurzelbare Raum 12,0 m². Die Pflanzungen haben mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14/16 cm zu erfolgen.

4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen ist ein Baum-Strauch-Gehölz aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln. Das Gehölz ist mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² zu pflanzen, das Verhältnis von Baum zu Strauch beträgt 1 : 5.

Pflanzqualität
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

4.3 Die Grundstücksfläche, die nach der festgesetzten Grundflächenzahl nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist zu begrünen. Ergänzende Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am ... 2016 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am ... 2016 erfolgt. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13a Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am ... 2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 175 mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 175 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom ..... 2016 bis ..... 2016 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 VwGO nicht zulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am ..... 2016 im Amtsblatt Nr. ... bekannt gemacht worden.
Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

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 .....

Siegel Fachbereich Planen
Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den .....

Siegel Fachbereich Planen

Der Bebauungsplan Nr. 175, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gebilligt.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 175, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..... der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 175 „Halle-Neustadt, Autohaus Göttinger Bogen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

**Baugesetzbuch**
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

**Baunutzungsverordnung**
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

**Planzeichenverordnung 1990**
(PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleipläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

**Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.**

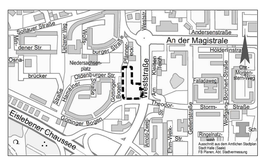
Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können im Stadtplanungsamt, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.

Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister


An der Magistrale
Hindenburgstraße
Hölderlinstraße
Kaiserstraße
Neue Straße
Neumarkt
Markt
Marktplatz
Leipziger Straße
Hallmarktstraße
Gerberstraße
Schmeerstraße
Rathausstraße
Hansering
Riebeckplatz
Riebeckstraße
Ludwigstraße
Ludwigstraße
Dessauer Straße
Theodor-Lewald-Straße
Theodor-Lewald-Straße
Eisenbahnstraße
Eisenbahnstraße
Rudolf-Ernst-Straße
Rudolf-Ernst-Straße
Rudolf-Ernst-Stra