Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 173

"Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf"

Teil A: Planzeichnung

TG 1	GE	47/42
0,8	OK 121,00 m ü. NHN	a

TG 2	GE	58/43
0,8	OK 121,00 m ü. NHN	a

TG 3	GE	59/44
0,8	OK 121,00 m ü. NHN	a

TG 4	GE	55/40
0,8	OK 121,00 m ü. NHN	a

TG 5	GE	54/39
0,8	OK 121,00 m ü. NHN	a

TG 6	GE	
0,8	OK 121,00 m ü. NHN	a

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Gemeinde: Halle (Saale)
Gemarkung: Bruckdorf; Kanena
Flur: 1; 2
Maßstab: 1 : 500

Stand der Liegenschaftskarte: März 2016
Stand der Planunterlage: Juni 2016

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)

Höhenbezugssystem: NHN (HS 160)

Nutzungsgenehmigung:
ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 03 / 2016/ A18-42603-09-14

Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches

Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
1	4501960,17	5702288,77
2	4501955,23	5702270,53
3	4501906,87	5702120,90
4	4501902,44	5702102,06

Planzeichenerklärung

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
z.B. 0,8	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
z.B. OK 121,00 m ü. NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)	§§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
(Linie)	Baugrenze	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
(Linie)	zulässiger Ein- und Ausfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
(Fläche)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
A/E	Anpflanz- und Erhaltungsgebote	

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
(Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
(Linie)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Stellplätze	
(Linie)	Abgrenzung Art der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 ,§ 16 Abs. 5 BauNVO
15.00	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
(Fläche)	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 u. Abs. 6 BauGB

3. ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung	Emissionskontingente L tags/nachts je m² Grundfläche in dB (A)
Grundflächenzahl	Oberkante Höhe baulicher Anlage	Bauweise

4. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise)

- nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Baum
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 79/28 Flurstücksnummer
- Sollpunkt des Geltungsbereiches

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

1.2 In den GE-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Tankstellen – nicht zulässig.

1.3 In den GE-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.4 In den GE-Teilgebieten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
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.

1.5 In den GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung § 9 Nr. 24 BauGB nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent nicht überschreiten, das in der Nutzungsschablone für das jeweilige Teilgebiet angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich für die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr), der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 5 an den folgenden Immissionsorten:

IO 1, Wohnhaus Dürrenberger Straße 46 Südfassade, 1.OG
IO 2, Wohnhaus Grubenstraße 1 c Nordfassade, 1. OG
IO 3, Wohnhaus Grubenstraße 1 a Nordfassade, 1.OG

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1 Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den GE-Teilgebieten wird durch Angabe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.
Den unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen der GE-Teilgebiete bildet die vorhandene mittlere Geländehöhe über NHN.

2.2 Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen in den GE-Teilgebieten darf ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.
Darüber hinaus sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von maximal 111,00 m über NHN zulässig.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der GE-Teilgebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Länge von mehr als 50 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Weiterhin wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen wie Verbinder, Durchgänge und Brücken bis zu der westlichen Grundstücksgrenze herangebaut werden dürfen.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und14 BauNVO)

Innerhalb der GE-Teilgebiete sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen sowie gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen sowie Hinweisschilder sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

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

5.1 Stellplätze, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

5.2 Mindestens 80 % der Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Zuordnungsfestsetzung
Den Gewerbegebietsflächen, auf denen Eingriffe zulässig werden, sind auf folgenden Flurstücken Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Gemarkung Halle, Flur 5, Teile der Flurstücke: 1/4 und 505
Anpflanzung von 25 heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm)
- Gemarkung Lettin, Flur 5, Teile des Flurstückes 14 und Flur 3, Teile des Flurstückes 446
Anpflanzung von 15 heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm)

5.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz der Zauneidechse
Innerhalb der Bauflächen werden zur Vermeidung einer Schädigung bzw. Tötung von Individuen von allen bau- oder anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen Umsiedlungen auf im Vorfeld habitatstrukturell aufgewertete Flächen möglichst aller vorkommenden Individuen durchgeführt.

5.5 Vorgezogene artenschutzrechtliche CEF- bzw. Kompensationsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Stabilisierung von Populationen lokal vorkommender Tierarten

- Ersatzlebensräume Zauneidechse (CEF-Maßnahme)
Außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Kanena, Flur 2, Flurstück 257/21) sind vorgezogen vor der Inanspruchnahme der Fläche habitatverbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse durchzuführen.

Hierzu sind mindestens folgende Habitatrequisiten je 200 m² Ersatzfläche einzubringen:

- 5 Eiablageflächen aus Sand in sonnenexponierten Bereichen mit einer Ausdehnung von jeweils 1 m² und einer Mindesteinbaustärke von 0,3 m,
- 5 Lesesteinhaufen aus grobschotterigem Material (Mindestkörnung 90/180) in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 1 m³,
- 3 Totholzhaufen aus ungeregeltem Stammmaterial in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 3 m³.

Im Rahmen der dauerhaften Sicherung der Habitateignung ist zur Vermeidung einer Verfilzung der Vegetationsschicht über einen Zeitraum von 2 Jahren die Fläche zu mähen und das Mahdgut abzuräumen.

6.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)

6.1 Begrünung von Stellplätzen
Auf privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten.
Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt
Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A/E 1und A/E 4 sind Baum-Strauch-Hecken aus heimischen Arten zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind, soweit sie heimisch sind, zu erhalten. Ergänzende Anpflanzungen sind wie folgt auszuführen:

Verhältnis Baum : Strauch 1 : 10
Pflanzraster: 3,0 x 3,0 m
Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Bäume), v.Str. Höhe 60 – 100 cm (Strauch)
Für Anpflanzungen sind die Schutzabstände zu den Leitungen zu beachten.
Überpflanzungen sind mit flachwurzelnden Sträuchern auszuführen.

6.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A/E 2 und A/E 3 sind Baumreihen aus heimischen, standortgerechten und großkronigen Laubbäumen zu entwickeln. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 10,0 m. Die Fläche unter den Bäumen ist als Scherrasen anzulegen.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm

6.4 Erhaltung von Bepflanzungen
Alle festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen gemäß der Vorgaben in den Festsetzungen 6.1 bis 6.3 zu Artenauswahl und Pflanzqualität zu ersetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 30.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 18 am 14.10.2015 erfolgt.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.08.2016 bis zum 12.09.2016 durchgeführt worden.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 09.08.2016 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 25.01.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 16.02.2017 bis 17.03.2017 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 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig 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 08.02.2017 im Amtsblatt Nr. 3/17 bekannt gemacht worden.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2017 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. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am .... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den ……………

Siegel — Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf" 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 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der 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.

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 Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

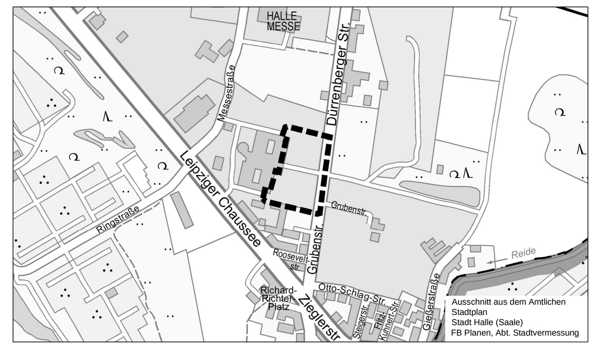
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z.B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Planen, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.



Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan Stadt Halle (Saale) FB Planen, Abt. Stadtvermessung

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf"

Planung	StadtLandGrün Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Planfassung für den Satzungsbeschluss 8. Juni 2017
Gemarkung	Bruckorf; Kanena
Flur	1; 2
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.