

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 151, Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westteil - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Es wird vertiefend auf die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nummer V/2009/08187) verwiesen.

2. Planungsaktivitäten außerhalb des formellen Planverfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde konzeptionell auf der Grundlage eines Masterplanes erarbeitet (siehe Abbildung im Punkt 3 dieser Vorlage).

Der Masterplan wurde im Mai 2009 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Die Bewertung des Gestaltungsbeirates war grundlegend positiv, das vorgeschlagene städtebauliche Konzept von Erschließung und Quartierbildung wurde als schlüssig befunden. Eine gestalterische Durcharbeitung der Freianlagenkonzepte und die Überprüfung der Ausbildung der Sonderbauformen als Höhendominante am Hafenkopf wurden angeregt.

Für die Gestaltung prägender Baukörper einschließlich des Turmhauses am Hafenkopf haben im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung fünf Architekturbüros Konzepte erarbeitet, die eine qualitätsvolle Architektur erwarten lassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Realisierung der Ergebnisse der zwei favorisierten Entwürfe des Seniorenheimes ermöglicht.

Für die Vertiefung der im Masterplan dargestellten Ansätze zur Gestaltung des Freiraumes wird ein Landschaftsarchitekturbüro beauftragt. Die Schwerpunkte der Beauftragung sind die Promenade am Hafenbecken, die Zugänge zum Wasser, die Plätze und Straßenräume, sowie der Höhenunterschied zwischen öffentlichem Raum und den erhöhten privaten und halbprivaten Bereichen auf den teilweise versenkten Tiefgaragen.

3. Städtebauliches Konzept

Das Gebiet um den Sophienhafen grenzt mit $\frac{3}{4}$ seiner Umringlinie an die umgebende Landschaft der Saaleaue. Nur $\frac{1}{4}$ der Umgebung ist durch Bauten geprägt. Das Gebiet wird daher als Hafen in der Flusslandschaft gestaltet. Das städtebauliche Strukturkonzept sieht offene Räume entlang eines orthogonalen Rasters vor, das sich als Ordnungsmuster an den Raumkanten des Hafenbeckens orientiert.

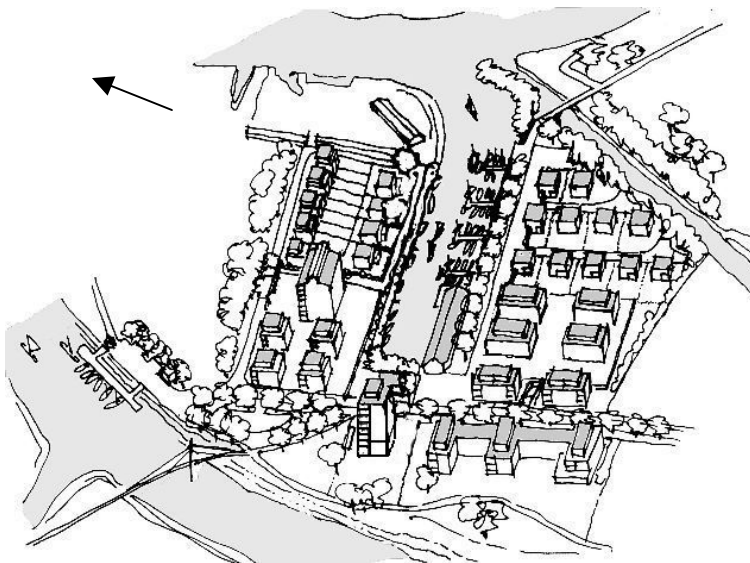
Der Sophienhafen wird als Freizeithafen wieder in Betrieb genommen. Der denkmalgeschützte Flachspeicher nimmt die notwendigen Nebenfunktionen wie Bootsbedarfshandel auf.

Der Hochspeicher auf der Hafen-Nordseite wirkt als maßstabsbildender Solitär. Seine Ostseite bildet zugleich die Bruchkante zwischen höherer und dichter bebauter Wohnformen von der 2-Zimmer-Wohnung bis zu Loft und Penthaus und der stärker aufgelockerten Bebauung mit Familienhäusern. Die großmaßstäbliche Bebauung konzentriert sich um die Hafenstraße und findet ihren Hochpunkt in dem Punkthaus am Hafenkopf, das in der Achse des Hafenbeckens liegt.

Der Hafenkopf ist für eine Mischung aus Wohn- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Mit der Etablierung eines Seniorenhauses auf der Westseite der Hafenstraße wird die künftig bevorzugte Wohnlage am Hafen auch für ältere und ggfs. pflegebedürftige Menschen geöffnet und das Angebot an Wohnformen um altersgerechtes und betreutes Wohnen bis hin zur Pflegeunterbringung erweitert.

Um eine in sich schlüssige Gesamtlösung zu entwickeln, war es notwendig, auf der Ebene eines städtebaulichen Masterplans auch die Flächen südlich des Hafens mit zu betrachten. Hier soll zukünftig eine ähnliche Struktur wie auf der Nordseite des Hafens entwickelt werden.

Abb.: Masterplan, Städtebauliche Struktur (Stand: Mai 2009)



4. Verkehrs- und technische Erschließung

Die Verkehrserschließung nördlich des Hafens erfolgt als Schleifenerschließung mit Mischverkehrsflächen. Dabei wird die Erschließung des Wasser- und Schifffahrtsamtes von der Nordseite des Hafens auf die Nordseite der Bebauung verlagert.

Auf der Südseite des Hafens steht nur der vorhandene Hafenkai mit ca. 10 m Breite zur Verfügung, die weiter südlich angrenzenden Grundstücke sind kurzfristig nicht verfügbar. Deshalb wird zunächst nur der Kai als Teil der privaten Hafenanlage ausgebaut.

Die technische Erschließung wird von der Hafenstraße aus erfolgen. Hier sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungskapazitäten vorhanden.

5. Landschaftsplanerisches Maßnahmenkonzept

Grundlegendes Ziel der Landschaftsplanung ist es, den besonderen Ort an der Saale in seinem gestalterischen und ökologischen Potenzial aufzuwerten. Dabei stehen die Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes sowie die Stärkung des Biotopverbundes entlang der Saale im Vordergrund. Darüber hinaus dienen die Maßnahmen dazu, die wertvollen Gehölzstrukturen im Gebiet zu schützen. Neben den am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes vorhandenen, strukturbestimmenden Gehölzgruppen wird insbesondere der Gehölzbestand auf der nördlichen Hafenböschung, die als grüne Böschung mit einzelnen Zugängen zum Hafen erhalten werden soll, besonders geschützt.

Die Hafenstraße und der südliche Kai erhalten eine jeweils einreihige, Richtung und Lage der beiden Hauptachsen des Gebietes betonende Alleepflanzung. Hier sollen großkronige Bäume gepflanzt werden.

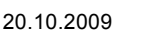
Für die mehrgeschossigen Bauten sind mit Ausnahme des Seniorenhauses Tiefgaragen vorgesehen. Diese müssen um ca. 1 m aus dem Geländeniveau heraus gehoben werden, um Probleme im Überschwemmungsfall zu vermeiden. Gestalterisch soll dies so gelöst werden, dass die Bauquartiere mit entsprechend hohen Mauern in gut gestalteter Form, zum Beispiel als Natursteinwände/ Gabionen, „angehoben“ werden. Die so entstehenden Plateaus fassen jeweils ein Quartier räumlich und bilden mit den an Kaimauern erinnernden Einfassungen eine gestalterische Besonderheit des neuen Hafenviertels. Auf den Plateaus liegen auch die Einzelgärten, die zu fast allen Erdgeschosswohnungen gehören und die Gemeinschaftsflächen mit dem Spielplatz.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 05.08.2009 wurde die Planung im Familienverträglichkeits-Jour-fixe vorgestellt und als familienverträglich eingestuft.

Das Prüfergebnis basiert auf der familienverträglichen Gestaltung des gesamten Wohngebietes.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1)	2)
3)	4)
5)	
6)	

SCHABLONEN FÜR ANGABEN ZU ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ZUR BAUWEISE, SOWIE ZUR KENNZEICHNUNG MAßGEBLICHER LÄRMPEGELBEREICHE

- 1) Art der baulichen Nutzung
 2) Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) soweit festgesetzt
 3) Zahl der Vollgeschosse
 4) Bauweise
 5) Höhe baulicher Anlagen (HbA)
 6) Kennzeichnung maßgeblicher Lärmpegelbereiche

ART DER BAULICHEN NUTZUNG, SOWIE FLÄCHE MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet



Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Freizeit-Hafengelände

z.B. LK 1

Fläche mit festgesetztem Emissionskontingent, s. textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 Buchstabe b)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

z.B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 1,6

Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. III (B)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, oberstes Vollgeschoss nur mit verminderter Geschossfläche gemäß textl. Fests. Nr. 1.2.2 zulässig (Besondere Geschossfestsetzung)

z.B. min. 79,0 + 6,0
z.B. max. 79,0 + 9,0

Höhe baulicher Anlagen (HbA) als Mindest- und Höchstmaß in Meter oberhalb der in Meter über NHN angegebenen Bezugshöhe

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baulinie



Baugrenze

BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)

o

offene Bauweise

o

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

o

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a 1, a 2

abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen Nr.: 1.3.1

VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen, öffentlich



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

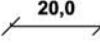
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich:

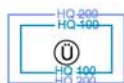


Mischverkehrsfläche



Fußgängerbereich, Radverkehr zulässig

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat:
	Mischverkehrsfläche
	Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	öffentliche Grünflächen
	private Grünflächen
	Parkanlage
WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
	Wasserfläche
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmungen:
St	Stellplatz
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
TGa	Tiefgarage
GTGa	Gemeinschaftstiefgarage
	Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit
	Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 34/18 und 35/5, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise
z.B.  78,9	Zulässige Geländehöhe in Meter über NHN als Höchstmaß (s. auch textl. Fests. Nr. 1.8)
z.B.  20,0	Bemaßungslinie mit Maßangabe
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
KENNZEICHNUNGEN	
z.B. Lpb II	Maßgeblicher Lärmpegelbereich im Sinne der DIN 4109

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Grenzen der Überschwemmungsgebiete HQ 100 und HQ 200



Baudenkmal



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Geschützter Biotop gem. § 37 NatSchG LSA

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

Standortvorschlag für Bäume



Straßenraumaufteilung



Stützwände

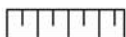
Sind in der Planzeichnung lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie miteinander oder mit der Flurstücksgrenze zusammen.

**Planzeichen der Kartengrundlage
(auszugsweise)**

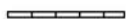
Nichtöffentliches Gebäude



Wirtschaftsgebäude



Böschung



Mauer



Zaun



Baum



Gemarkungsgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

**Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 151,
„Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westseite“**

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 151, 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 90) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt

Teil B: Textliche Festsetzungen**1. Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung und Flächen mit besonderem Nutzungszweck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB)**1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3, Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4, Gartenbaubetriebe und Nr. 5, Tankstellen sind nicht zulässig.

1.1.2 Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck Freizeit-Hafengelände
(§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)

- a) Zulässig sind folgende Nutzungen, sofern und soweit sie das Wohnen nicht stören:
- Hafenbetrieb für Wasserfahrzeuge, die zu Sport- und Freizeitwecken betrieben werden sowie auch für sonstige Wasserfahrzeuge der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Sonstige Gewerbebetriebe, die ausschließlich mit dem Hafenbetrieb verbundene Leistungen wie zum Beispiel Bootszubehörverkauf, Bootsreparaturen oder Bootstourismus ausführen
 - Höchstens zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- b) In den zeichnerisch entsprechend bezeichneten Teilflächen mit dem besonderen Nutzungszweck Freizeit-Hafengelände dürfen die Betriebe und Anlagen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:
- Flächen mit Bezeichnung „ L_{EK} 1“: tags 64 dB(A) / 1 m²; nachts 45 dB(A)/ 1 m²
 - Flächen mit Bezeichnung „ L_{EK} 2“: tags 58 dB(A) / 1 m²; nachts 43 dB(A)/ 1 m²

Der Nachweis der Einhaltung hat nach DIN 45691, Abschnitt 5 zu erfolgen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Grundflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

sind in den jeweiligen Baugebieten nur gemäß den folgenden Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig:

Baugebiet WA 1: Insgesamt um höchstens 30 %

Baugebiet WA 2: Nur für Tiefgaragen auch um mehr als 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4

Baugebiete WA 3 und WA 4: Nur für Tiefgaragen auch um mehr als 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

1.2.2 Besondere Geschossfestsetzung im Baugebiet WA 5 (§ 16 Abs. 5 in Verbindung mit § 20 BauNVO)

Ist die Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung mit dem Zusatz (B) festgesetzt, so ist das jeweils oberste als Höchstmaß zulässige Vollgeschoss nur mit einer Geschossfläche von höchstens 75 % derjenigen des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig. Die Festsetzung gilt somit im Baugebiet WA 5 für das III. Vollgeschoss.

1.2.3 Nichtanrechnung von Garagengeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse, Baugebiete WA 3 und WA 4 (§ 21a BauNVO)

Garagengeschosse sind in den Baugebieten WA 3 und WA 4 in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen, soweit sie eine Höhe von 78,90 m über NHN nicht überschreiten.

1.2.4 Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zur Grundstücksfläche, Baugebiete WA 3 und WA 4 (§ 21a BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzu zu rechnen.

1.2.5 Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO; § 31 BauGB)

Überschreitungen der zulässigen Höhe durch technisch erforderliche Gebäudeteile wie Kamine, solarthermische Anlagen und Blitzschutzanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweisen (§ 22 BauNVO)

- a) Im Baugebiet WA 1 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. (Abweichende Bauweise „a1“)
- b) Im Baugebiet WA 3 sind abweichend von der offenen Bauweise nur Gebäude mit bis zu 22 m Länge zulässig. (Abweichende Bauweise „a2“)

1.3.2 Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenzen und Baulinien dürfen in den jeweiligen Baugebieten wie folgt durch Gebäudeteile überschritten werden bzw. nicht überschritten werden:

Baugebiet WA 1: Überschreitungen der Baugrenze zur Hafenstraße sind nicht zulässig.

Baugebiet WA 2: Überschreitungen der Baulinie zur Hafenstraße sind nicht zulässig.

Baugebiet WA 3: Überschreitungen der Baugrenze zur Planstraße A sind nicht zulässig.

Baugebiet WA 4: Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer sind bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig.

Die Baugrenzen dürfen unbeschadet der oben stehenden Regelungen durch Terrassen überschritten werden.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- a) Oberirdische Garagen sind nur in den Baugebieten WA 5 und WA 6 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Tiefgaragen sowie oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze, Flächen für Gemeinschafts-Tiefgaragen und Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze zulässig.

- c) Ein- und Ausfahrten sind in den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Die Lage kann ausnahmsweise um bis zu 10 m innerhalb der Baugebiete verschoben werden.
- d) Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze in den Baugebieten WA 3 und WA 4 dienen jeweils der Wohnnutzung in beiden Baugebieten.
- e) Innerhalb der Flächen für den besonderen Nutzungszweck „Freizeit-Hafengelände“ sind Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO oberhalb der Geländeoberfläche, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Schall-Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als resultierende Schalldämm- Maße $R'_{w, res}$ gemäß DIN 4109 sind mindestens zu erfüllen:

- a) in Baugebieten, die als Lärmpegelbereich III gekennzeichnet sind:
 - für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches: 35 dB(A)
 - für sonstige Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume: 30 dB(A)
- b) in Baugebieten, die als Lärmpegelbereich II gekennzeichnet sind:
 - für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches: 30 dB(A)
 - für sonstige Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume: 30 dB(A)

1.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Begrünung von Tiefgaragen und Dächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 31 BauGB)

- a) Die Oberflächen der Tiefgaragen in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind zu mindestens 50% zu begrünen. Für die Begrünung ist eine Substratüberdeckung von mindestens 20 cm Stärke anzulegen.
- b) Die Dachflächen der Gebäude im Baugebiet WA 1 sind in der Summe aller Dachflächen zu insgesamt mindestens 50 % zu begrünen.
- c) Unterschreitungen der nach den Buchstaben a) und b) festgesetzten mindestens zu begrünenden Flächenanteile durch Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.7.2 Begrünung privater Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Baugebiet WA1 sind mindestens 10, im Baugebiet WA 2 mindestens 6 und auf der privaten Grünfläche mindestens 16 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

Die Fläche für Stellplätze westlich der Hafenstraße ist mit mindestens 15 standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu begrünen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können um max. 2 m verschoben werden.

Die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Freizeit-Hafengelände“ ist südlich und westlich des Hafenbeckens mit mindestens 11 standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu begrünen.

Für die vorgenannten Pflanzungen sind mittel- bis großkronige Bäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm zu verwenden.

1.7.3 Begrünung öffentlicher Straßen und öffentlicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Hafenstraße sind mindestens 15 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mindestens 30 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Für die vorgenannten Pflanzungen sind Bäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm zu verwenden. Entlang der Hafenstraße ist eine großkronige Baumart wie Fraxinus (Esche) zu verwenden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mittel- bis großkronige Baumarten zu pflanzen.

Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern und müssen eine unversiegelte Fläche von mindestens 3 m x 2 m aufweisen.

1.7.4 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen sind die vorhandenen heimischen, standortgerechten Bäume und Sträucher zu erhalten.

1.8 Festsetzung der Höhenlage der Geländeoberfläche von Baugebieten (§ 9 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhenlage der Geländeoberfläche darf in den Baugebieten WA 1 und WA 2 78,00 m über NHN sowie in den Baugebieten WA 3 und WA 4 78,90 m über NHN jeweils an der Oberkante des fertig hergestellten Geländes sowie an der Oberkante der fertig hergestellten Tiefgaragen nicht überschreiten.

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

2.1 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

2.1.1 Kennzeichnung: Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Aufgrund des zeitweise etwa 1 bis 3 Meter unter Gelände anstehenden Grundwasserspiegels sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

2.1.2 Nachrichtliche Übernahme: Überschwemmungsgebiete

In Überschwemmungsgebieten dürfen nicht ohne Genehmigung der Unteren Wasserbehörde, unbeschadet anderer Vorschriften, wassergefährdende Stoffe gelagert, die Erdoberfläche erhöht oder vertieft, bauliche Anlagen hergestellt oder geändert, Baum - oder Strauchpflanzungen angelegt und Materialien, die den Hochwasserabfluss hindern können (Erde, Holz, Sand, Steine und dergleichen) gelagert werden.

2.2 Hinweis

Archäologische Bodenfunde

Alle ausführenden Firmen sind gem. § 17 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. Bei unvermutetem Auffinden von archäologischen Kulturdenkmälern sind die §§ 9 Abs. 3 und 14 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Städtebaulicher Gestaltungsplan



Legende

Bebauung		Erschließung	
	eingeschossig		öffentliche Straßen/ Trennprofil, Fahrbahn
	zweigeschossig		Gehweg/ bei selbständig geführten Wegen: Radfahrer frei
	dreigeschossig		Parkplätze
	viergeschossig		öffentliche Straßen, Mischprofil
	fünfgeschossig		Private Fahrwege und Zufahrten, Stellplätze
	sechs- und siebengeschossig mit DG-Ausbau oder Staffelgeschoss		Private Parkplätze, Schotterrassen
	Dachterrassen		Feuerwehruzufahrten, teilversiegelt
	Lage der Tiefgaragen		Private Fußwege
			Wasserflächen, Hafen

Grünstrukturen / Freiflächen



öffentliche Grünflächen

private Grünflächen,
Gemeinschaftsanlagenprivate Grünflächen,
Mieter- oder Eigentümergeärten

Terrassen



Mauern



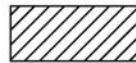
Erhalt von Baumbestand



Einzelbaumpflanzung

Umgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

Planzeichen der Kartengrundlage



Nichtöffentliche Gebäude



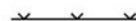
Wirtschaftsgebäude



Böschung



Mauer



Zaun



Baum



Gemarkungsgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer