Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 151,
„Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westseite“
- Satzungsbeschluss-

Mit dem Bebauungsplan soll eine Nachnutzung des brach liegenden Sophienhafens als Freizeithafen sowie der überwiegend ebenfalls brach liegenden umgebenden Baugebiete auf der Nord- und Westseite zu Wohnzwecken ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die erstmalige öffentliche Auslegung sind durch den Stadtrat am 25.11.2009 beschlossen worden (Beschluss-Nr. V/2009/08187 und Beschluss-Nr. V/2009/08186).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 11.01.2010 bis 11.02.2010 stattgefunden. Mit Schreiben vom 16.12.2009 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert und mit Schreiben vom 10.01.2010 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt

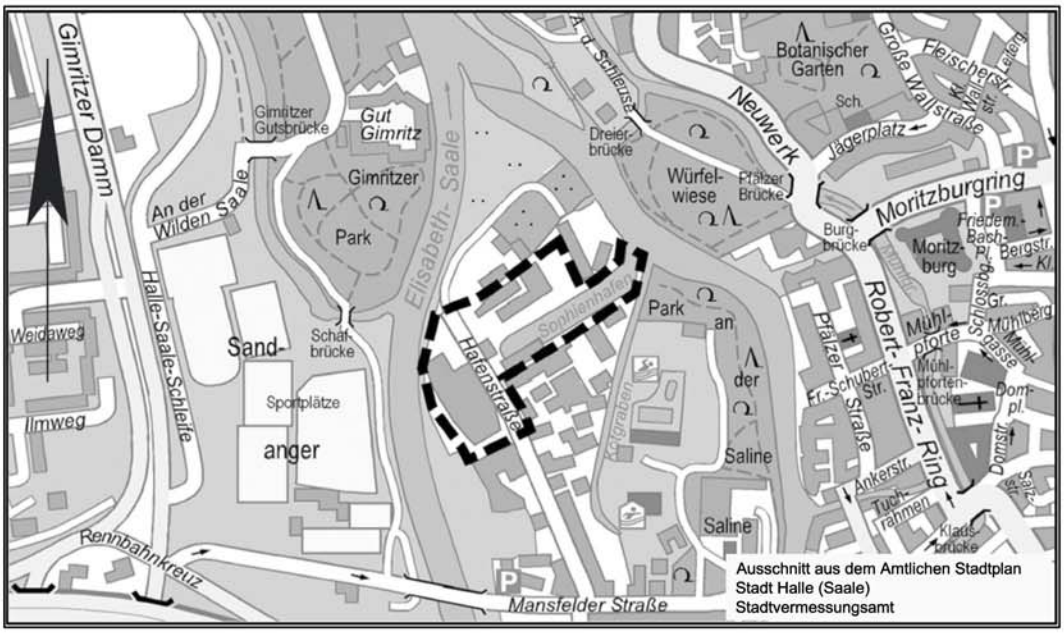
Aufgrund einer geringfügigen Korrektur der Geltungsbereichsgrenze wurde der Aufstellungsbeschluss am 23.06.2010 mit Beschluss Nr. V/2010/08836 geändert. Aufgrund eingegangener Anregungen und wegen notwendiger Ergänzungen der Festsetzungen in einzelnen Teilen wurde der Bebauungsplan nach Beschlussfassung im Stadtrat vom 23.06.2010 (Beschluss Nr. V/2010/08837) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.08.2010 bis 02.09.2010 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2010 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung ergeben sich gemäß den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zum Abwägungsbeschluss, der zu selben Stadtratssitzung als vorher gehender Tagesordnungspunkt vorgelegt wird, keine Veränderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan nebst Begründung und Umweltbericht wird somit zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt.

Die Familienverträglichkeit der Planung wurde in einer früheren Bearbeitungsphase geprüft und bestätigt. Das Vorhaben wird als familienverträglich eingestuft, weil das Plangebiet Wohnformen für alle Altersgruppen der Bevölkerung bietet: neben einem Seniorenheim für ältere Bürger entstehen neue Wohngebiete mit Kinderspielplätzen für junge Familien.

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist durch mehrere Verträge zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgesichert. Es wurden bereits während des Aufstellungsverfahrens ein Planungskostenübernahmevertrag und ein Rahmenvertrag zur Umsetzung geschlossen. Auf der Grundlage des letzteren Vertrages werden folgende Verträge und Vereinbarungen geschlossen :

- Erschließungsvertrag über die neu herzustellenden Straßen und Wege
- Gestattungsverträge über Fußwege zur Saale sowie über den Ausbau der Hafenstraße zulasten des Vorhabenträgers
- Vertrag über die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Grundstücksübertragungsvertrag für die künftig öffentlichen Flächen
- Vereinbarung zur Gestaltung (Gestaltungsgrundsätze, Mindeststandards gemäß Gestaltungshandbuch für den Hochbau und die öffentlichen Räume)



STADT HALLE (SAALE)

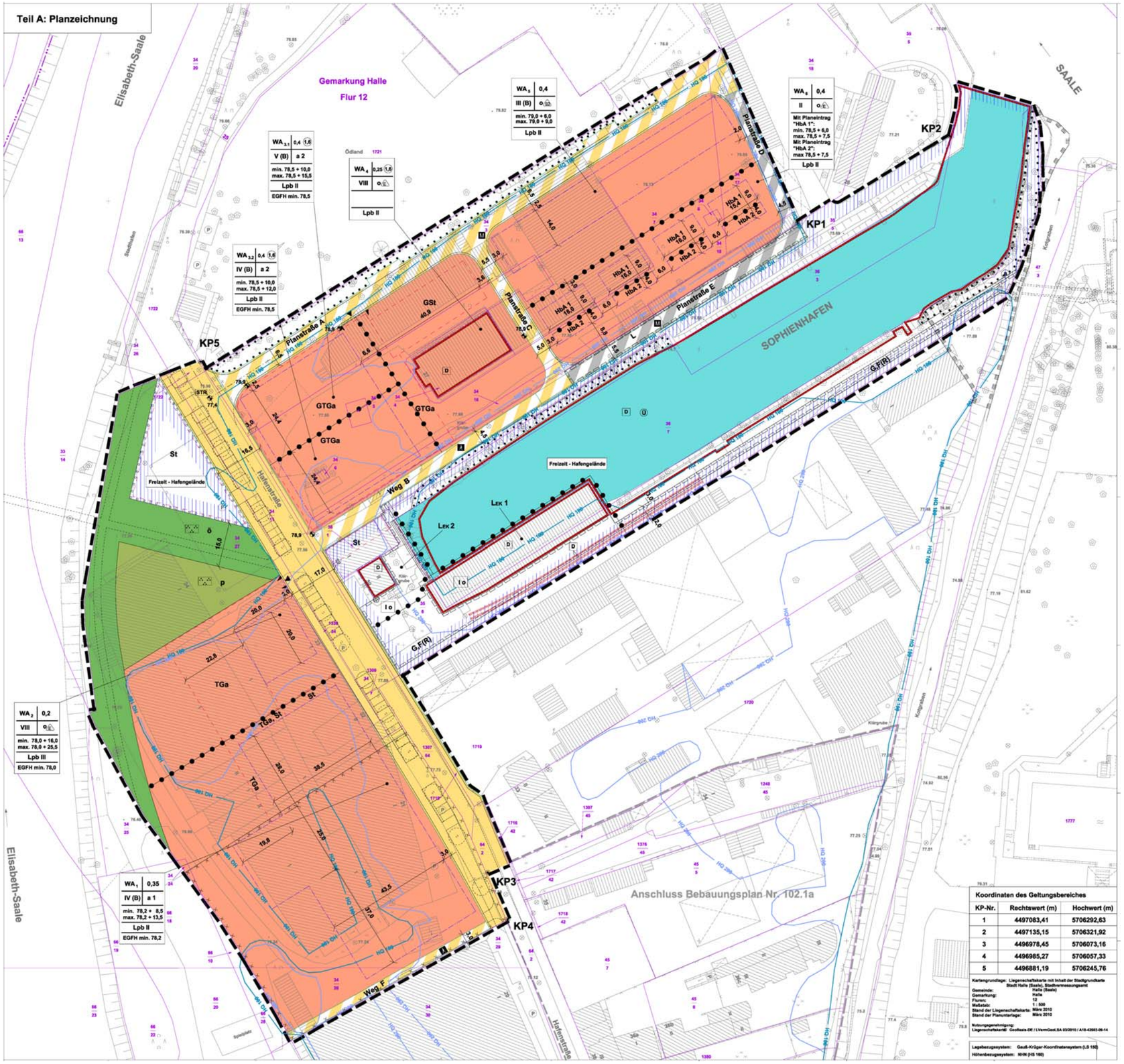
Bebauungsplan Nr. 151,

"Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westseite"

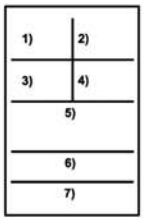
Planungsbüro:	H + B Stadtplanung Philipp-Müller-Str. 10 06110 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung:	01.11.2010
Gemarkung:	Halle
Flur:	12
Maßstab:	1 : 500
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG



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
7) Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe

ART DER BAULICHEN NUTZUNG, SOWIE FLÄCHE MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Freizeit-Hafengelände — Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Freizeit-Hafengelände

z.B. L EK 1 — Fläche mit festgesetztem Emissionskontingent, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 Buchstabe b)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 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 textlicher Festsetzung 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

z.B. EGFH min. 78,2 — Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindesthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.9

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

BAUWEISE
(§ 9 Abs.1 Nr. 2, § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

o E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

o ED — 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)

ö — **öffentliche Grünflächen**

p — **private Grünflächen**
Zweckbestimmung:

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**

GF(R) — **Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit**

L — **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 (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1.8)**

z.B. STR 77,4 — **Höhe der Straßenoberkante in Meter über NHN**

z.B. 7,3 — **Bemaßungslinie mit Maßangabe**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

KENNZEICHNUNGEN

z.B. Lpb II — **Maßgeblicher Lärmpegelbereich im Sinne der DIN 4109**

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

HQ 200 HQ 100 Ü HQ 100 HQ 200 — **Grenzen der Überschwemmungsgebiete HQ 100 und HQ 200**

D — **Baudenkmal**

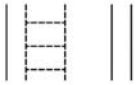
D — **Gleisanlage als Baudenkmal**

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

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARACKTER



Standortvorschlag für Bäume



Straßenraumaufteilung

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.

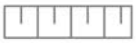
Planzeichen der Kartengrundlage
(auszugsweise)



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 dem Text (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 beigefügt.

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 Freizeitzwecken 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 3.1, WA 3.2 und WA 4: Nur für Tiefgaragen auch um mehr als 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

Die Bestimmungen des § 19 BauNVO gelten ansonsten unverändert.

1.2.2 Besondere Geschossfestsetzung in den Baugebieten WA 1, WA 3.1, WA 3.2 und 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.

1.2.3 Nichtanrechnung von Garagengeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse, Baugebiete WA 3.1, WA 3.2 und WA 4
(§ 21a BauNVO)

Garagengeschosse sind in den Baugebieten WA 3.1, WA 3.2 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 3.1, WA 3.2 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) In den Baugebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind abweichend von der offenen Bauweise nur Gebäude mit bis zu 19 m Länge zulässig. Die Längenbegrenzung gilt nicht für Tiefgaragen. (Abweichende Bauweise „a2“)

1.3.2 Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen abweichend von den ansonsten geltenden Regelungen des § 23 BauNVO 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 Baugrenze zur Hafenstraße sind nicht zulässig.

Baugebiet WA 3.1: 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 3.1, WA 3.2 und WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

c) Ein- und Ausfahrten sind in den Baugebieten WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

d) Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze in den Baugebieten WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 dienen jeweils der Nutzung in allen drei 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 3.1, WA 3.2 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)

a) Im Baugebiet WA 1 sind mindestens 10, im Baugebiet WA 2 mindestens 6 und auf der privaten Grünfläche mindestens 8 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

b) Die Fläche für Stellplätze westlich der Hafenstraße ist mit mindestens 13 standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu begrünen.

c) Die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck ,,Freizeit-Hafengelände" ist südlich und westlich des Hafenbeckens mit mindestens 15 standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu begrünen.

d) Für die vorgenannten Pflanzungen nach den Buchstaben a) und b) sind mittel- bis großkronige Bäume der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu verwenden. Für die Pflanzungen nach Buchstabe c) gilt das Vorstehende, jedoch ist ein Stammumfang 16- 18 cm zu verwenden.

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

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

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mindestens 28 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 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 3.1, WA 3.2 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.

1.9 Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindesthöhe
(§§ 9 Abs. 3 und 31 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen als Mindesthöhen dürfen an der Oberkante des fertig hergestellten Fußbodens im untersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) nicht unterschritten werden.

Unterschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Unterschreitungen keine Hochwasserschäden am und im Gebäude hervorgerufen werden können.

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 Hinweise

2.2.1 Archäologisches Kulturdenkmal
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um die Überreste der mittelalterlichen Kunigundenkompturei des Deutschritterordens. Gemäß § 14 DenkmSchG LSA bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

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

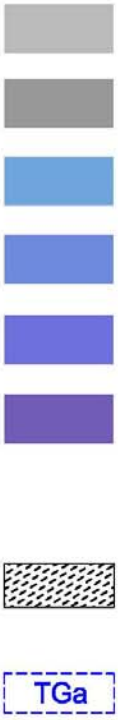
2.2.3 Bodenverunreinigungen
Im gesamten Plangeltungsbereich können Verunreinigungen des Bodens auftreten. Es ist bei allen Planungsschritten zu gewährleisten und durch fachgutachterliche Untersuchungen nachzuweisen, dass hinsichtlich der jeweils geplanten Nutzung keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktion vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen und die Allgemeinheit herbeizuführen.

Städtebaulicher Gestaltungsplan



Legende

Bebauung



- eingeschossig
- zweigeschossig
- dreigeschossig
- viergeschossig
- fünfgeschossig
- sechs- und siebengeschossig mit DG-Ausbau oder Staffelgeschoss
- Dachterrassen
- TGa — Lage der Tiefgaragen

Erschließung



- öffentliche Straßen/ Trennprofil, Fahrbahn
- Gehweg/ bei selbständig geführten Wegen: Radfahrer frei
- Parkplätze
- öffentliche Straßen, Mischprofil
- Private Fahrwege und Zufahrten, Stellplätze
- Private Parkplätze, Schotterrasen
- Feuerwehrzufahrten, teilversiegelt
- Private Fußwege
- Wasserflächen, Hafen

Grünstrukturen / Freiflächen


öffentliche Grünflächen


private Grünflächen, Gemeinschaftsanlagen


private Grünflächen, Mieter- oder Eigentümergärten


Terrassen

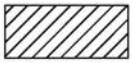
Mauern

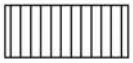

Erhalt von Baumbestand

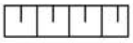
Einzelbaumpflanzung


Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planzeichen der Kartengrundlage


Nichtöffentliche Gebäude


Wirtschaftsgebäude


Böschung

Mauer

Zaun


Baum

Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenze


Flurstücksnummer