

Planzeichenerklärung (Planteil A)	
<u>Zeichnerische Festsetzungen</u>	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Fremdenbeherbergung + Gastronomie
Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)	
	Baugrenze
	Baugrenze abweichend (Biergarten)
<u>Sonstige Planzeichen</u>	
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie; hier: Anbindung an öff. Straße
	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Bemaßung [m]
	Gebäude mit Hausnummer
	Flurstück mit Flurstücksnummer
Flur 18	Flurnummer
<u>Nachrichtliche Übernahmen</u>	
(§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Trinkwasserschutzgebiet Zone III
	Bereich Denkmalschutz

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) geändert worden ist, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Rechtsgrundlage sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S.128, 132) geändert worden ist.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 „Gästehaus Spiegelsberge“ sowie der Begründung wurden erarbeitet durch Stadt Halberstadt, Abt. Stadtplanung.

Der Vorentwurf des Umweltberichtes wurde erstellt von der Stadt Halberstadt, Abt. Stadtgrün/ Sauberkeit in Zusammenarbeit mit der Abt. Stadtplanung.

Der Vorentwurf des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde erstellt vom ehemaligen Direktor des vogelkundigen Museums, Heineanum Halberstadt, Dr. Nicolai, in Zusammenarbeit mit der Abt. Stadtgrün/ Sauberkeit und der Abt. Stadtplanung

VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis in Form einer Veröffentlichung des Vorentwurfs im Internet. Zeitgleich lagen die Unterlagen öffentlich aus (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Halberstadt Nr. ... /..... vom).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom mit Fristsetzung bis zum

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

"Gästehaus Spiegelsberge"
STADT HALBERSTADT

Stand: 03.11.2025

Abteilung Stadtplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planteil B)	
1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)	2. Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 14 BauNVO)
1.1 Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Fremdenbeherbergungs- und Gastronomiebetrieben (SO F+G). Folgende Vorhaben sind allgemein - einzeln oder in Kombination - zulässig:	2.1 Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nur zulässig; soweit sie auch nach Denkmalschutzrecht bzw. unter Anwendung von § 35 BauGB zulässig sind.
1.1.1 Fremdenbeherbergungsbetriebe im Sinne von: Hotels, Hotels garni, Gasthäusern, Pensionen oder auch Jugendgästehäusern.	2.2 Bei den nach 1.1.1 und 1.1.2 zulässigen Hauptnutzungen gilt für Außengastronomie (sog. Biergärten) eine eigene Baugrenze (Baugrenze Biergarten). Innerhalb dieser Baugrenze sind befestigte Bodenoberflächen zulässig, sofern sie der unmittelbaren Ausübung der Außengastronomie dienen.
1.1.2 Gastronomiebetriebe im Sinne von Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Wirtschaftshäuser, Gaststätten, Restaurants, Cafés, Kneipen, Weinstuben, Bierstuben, Biergärten, Ausflugslokale, Eisdielen).	
1.1.3 Appartementwohnungen, soweit sie sich dem Beherbergungsgewerbe zuordnen lassen.	
1.2 Folgende Vorhaben sind ausnahmsweise zulässig:	3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.2.1 betriebsbezogene Wohnungen, sog. „Betriebswohnungen“; die Betriebsleitern, -inhabern bzw. Aufsichts-, Service- und Bereitschaftspersonal zum Wohnen dienen, dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind.	3.1 Denkmalschutz: Im Geltungsbereich befinden sich Objekte / Flächen, die dem Denkmalrecht unterfallen. Es gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST).
1.3 Unzulässige Vorhaben sind:	3.1.1 Der Landschaftspark Spiegelsberge wird im Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt als Baudenkmal (Objektnummer 09403061) geführt.
1.3.1 Schank- und Speisewirtschaften, soweit es sich um Schnellimbisse handelt (z.B. sog. „Drive-Ins“ oder „Drive-Throughs“, Stehimbisse, „Fastfood-Lokale“, „Wurst- oder Pommes-Buden“)	3.1.2 Das Gästehaus ist im Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt als Einzeldenkmal (Objektnummer 09403000) gelistet.
1.3.2 Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt, sog. „Dauerwohnen“,	3.2 Trinkwasserschutz: Der gesamte Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet, Zone III. Es gilt das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
1.3.3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und für die Betreuung von Menschen.	

1. **Art der Baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Fremdenbeherbergungs- und Gastronomiebetrieben (SO F+G). Folgende Vorhaben sind allgemein - einzeln oder in Kombination - zulässig:
 - 1.1.1 Fremdenbeherbergungsbetriebe im Sinne von: Hotels, Hotels garni, Gasthäusern, Pensionen oder auch Jugendgästehäusern.
 - 1.1.2 Gastronomiebetriebe im Sinne von Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Wirtschaftshäuser, Gaststätten, Restaurants, Cafés, Kneipen, Weinstuben, Bierstuben, Biergärten, Ausflugslokale, Eisdielen).
 - 1.1.3 Appartementwohnungen, soweit sie sich dem Beherbergungsgewerbe zuordnen lassen.
- 1.2 Folgende Vorhaben sind ausnahmsweise zulässig:
 - 1.2.1 betriebsbezogene Wohnungen, sog. „Betriebswohnungen“; die Betriebsleitern, -inhabern bzw. Aufsichts-, Service- und Bereitschaftspersonal zum Wohnen dienen, dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind.
- 1.3 Unzulässige Vorhaben sind:
 - 1.3.1 Schank- und Speisewirtschaften, soweit es sich um Schnellimbisse handelt (z.B. sog. „Drive-Ins“ oder „Drive-Throughs“, Stehimbisse, „Fastfood-Lokale“, „Wurst- oder Pommes-Buden“)
 - 1.3.2 Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt, sog. „Dauerwohnen“,
 - 1.3.3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und für die Betreuung von Menschen.