



HALLE ★ Die Stadt

Beschlussvorlage

Nummer: III/2002/02308

Datum: 13.08.2002

Wiedervorlage:

Aktz.:

Bezug-Nr.:

Abteilung/Amt/Fraktion : FB Stadtentwicklung und -planung
Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Beigeordnetenkonferenz	27.08.2002	nichtöffentlich vorberatend			
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	08.10.2002	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	20.11.2002	öffentlich beschließend			

Betreff: Beschluss zur Offenlage der 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 32.1 Heide-Süd

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.1 Heide-Süd, bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den unter Punkt 1 genannten Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beraten mit:

Zentraler Service

Ordnung und Sicherheit

Soziales, Jugend und Gesundheit

i.V. Eberhard Doege

Tepasse

Beigeordneter für Planen,
Bauen und Straßenverkehr



HALLE  Die Stadt

Beschlussvorlage

Nummer: III/2002/02308
Datum: 13.08.2002

Wiedervorlage:
Aktz.:
Bezug-Nr.:
Abteilung/Amt/Fraktion Stadtplanungsamt
:
Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	08.10.2002	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	20.11.2002	öffentlich beschließend			

Betreff: Beschluss zur Offenlage der 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 32.1 Heide-Süd

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.1 Heide-Süd, bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den unter Punkt 1 genannten Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.

i.V. Eberhard Doege
Tepasse
Beigeordneter für Planen,
Bauen und Straßenverkehr



HALLE  Die Stadt

Beschlussvorlage

Nummer: III/2002/02308

Datum: 13.08.2002

Wiedervorlage:

Aktz.:

Bezug-Nr.:

Abteilung/Amt/Fraktion Stadtplanungsamt

:

Merk, Elisabeth

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	08.10.2002	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	20.11.2002	öffentlich beschließend			

Betreff: Beschluss zur Offenlage der 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 32.1 Heide-Süd

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.1 Heide-Süd, bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den unter Punkt 1 genannten Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begleitblatt Dezernatsbeteiligung

Gegenstand: Beschluss zur Offenlage der 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes
Nr. 32.1 Heide-Süd III/2002/02308

Einreichendes Dezernat: Planen und Bauen

Finanzielle Auswirkungen nein Ja

		wirksam von	bis	Höhe	Wo veranschlagt (HH-Stelle)
VerwHH	Einnahmen				
	Ausgaben				
VermHH	Einnahmen				
	Ausgaben				

Folgekosten (in o.g. Beträgen nicht enthalten) nein ja

		wirksam von	bis	Höhe	Wo veranschlagt (HH-Stelle)
zu Lasten anderer OE	Einnahmen				
	Ausgaben				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Einnahmen				
	Ausgaben				

Auswirkungen auf den Stellenplan nein wenn ja

beantragte Stellenerweiterung: vorgesehener
Stellenabbau: Stellenabbau:

Beteiligung des GPR/PR notwendig? nein ja

Mitzeichnung

1	2	3	4	5	6	7	8
Dezernat/ Amt	Übergeben am	Rückgabe am	Rückgabe nicht fristgerech t	Zugestimmt ohne Änderungs- vorschläge	Zugestimmt mit Änderungs- vorschlägen	Änderungs- vorschläge, die berücksichtigt wurden	Änderungs- vorschläge, die nicht berück- sichtigt wurden
Zentraler Service	21.05.2002	03.06.2002			siehe Abwägung		
Ordnung und Sicherheit	21.05.2002	03.06.2002		x			
Soziales, Jugend und Gesundheit	21.05.2002	03.06.2002		x			
Sonstige zu betei- ligende Stellen: Amt 13	21.05.2002						

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt

(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.01.2001 (GVBl.LSA, S. 152)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

(BauO LSA) i.d.F. des Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen- Anhalt vom 09.02.2001 (GVBl. LSA Nr. 6 / 2001 S. 50)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.Oktober 1991

(GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 310) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.April 1994 (GVBl. LSAS: 508)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S. 108, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998 (GVBl LSA, S. 28)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(FFOG LSA) vom 16.04.1997 (GVBl. LSA, S. 476)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV90)vom 18.12.1990 (BGBl. 19911, S. 58)

Landeswaldgesetz

(LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S. 520)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

2.1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

(1) Anlagen und Einrichtungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig

(2) Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig

2.1.3 Grundfläche §19 BauNVO

Auf den Baugrundstücken ist gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche für Zwecke von Garagen, Stellplätzen, unterirdischen Garagen und sonstigen baulichen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 GRZ zulässig.

Eine Überschreitung von 0,6 GRZ ist ausnahmsweise bis höchstens 0,7 GRZ zulässig, wenn es sich bei dem über 0,6 GRZ hinausgehenden Anteil um Freianlagen handelt und wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone und Außentreppen ist ausnahmsweise zulässig.

2.3 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB und § 12(6) BauNVO)

(1) Oberirdische und unterirdische Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

(2) Oberirdische Garagen mit unmittelbarer Zufahrt der öffentlichen Verkehrsfläche müssen mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

(3) Offene und gedeckte Stellplätze (Carports) sowie Grundstückszufahrten und Rampen für unterirdische Garagen sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

(4) Garagen- und Stellplatzanlagen, deren Längs- und/ oder Rückseiten an öffentliche Flächen angrenzen, müssen einen seitlichen Grenzabstand von mind. 1,0 m für Bepflanzungszwecke einhalten.

2.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) - (4) BauNVO)

In den mit TH gekennzeichneten Baugebieten ist eine Traufhöhe bis höchstens 9,0 m über vorhandenem Gelände zulässig.

3. GRÜNFLÄCHEN

3.1 Grünflächen allgemein (§ 9 (1) 15 BauGB)

- (1) Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Errichten der Baukörper herzustellen. Die dauerhafte Erhaltungspflege ist zu sichern.
- (2) Der Einsatz Pestiziden auf öffentlichen und privaten Grünflächen ist nicht zulässig.
- (3) Der anstehende Oberboden im gesamten Plangebiet ist zu sichern und zu schützen. Im Bereich von Auftrags-, Bau- und Betriebsflächen ist der Oberboden vor Beginn der Arbeiten abzutragen und gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18300 zu behandeln.
- (4) Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches ausgewachsener Bäume vorzusehen. Muss in begründeten Ausnahmefällen der Kronentraufbereich unterschritten werden, ist eine Leitungsverlegung im Abstand zwischen Kronentraufe bis 1,0 von der Stammfußaußenfläche nur im Rohrvortriebsverfahren oder in Handschachtung zulässig. Hierbei sind Wurzeln ab einem Durchmesser von > 3 cm grundsätzlich zu erhalten. Leitungsverlegungen im Abstand unter 1,00 m von der Stammfußaußenfläche sind nicht zulässig.

3.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- (1) Grünfläche "Öffentlicher Spielplatz". Folgende durch Planzeichen ausgewiesene Spielflächen werden festgesetzt:
Typ A: Spielanlage mit zentraler Versorgungsfunktion;
Typ B: Wohnbereichsspielplatz für schulpflichtige Kinder;
Typ C: Kleinkinderspielplatz des wohnungsnahen Freiraum.

In Teilen der Öffentlichen Grünflächen sind Spielpunkte als Einzelausstattung ohne Ansprüche an den Fallschutz einzuordnen.

3.3 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- (1) Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht zur Erschließung des Grundstücks freigegeben sind, entsprechend Freiflächen-gestaltungsplan gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- (2) Begrünung baulicher Anlagen - Fassade
Fensterlose Wände und Fassaden ab einer Größe von 25 Quadratmeter sind nach je drei Meter Fassadenlänge mit mind. 1 Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.
- (3) Begrünung baulicher Anlagen - Dach.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20 Grad sind extensiv zu begrünen. Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie denkmalpflegerische Kriterien befreien von der Begrünungspflicht.
Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind zulässig, wenn eine Niederschlagswasserverwendung für Haushaltszwecke (z. B. Toilette oder Waschmaschine) vorgesehen ist.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)

(1) Maßnahmegebot "mg 1" - Bestandsumwandlung

Im durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist der darin vorhandene Gehölzbestand in einen geschlossenen Gehölzbestand aus in Mitteldeutschland einheimischen Arten umzuwandeln. Für einzeln darin festgesetzte Bäume ist ein dementsprechender Ersatz erst zum Zeitpunkt ihrer natürlichen Abgängigkeit anzuwenden.

(2) Maßnahmegebot "mg 2a" - Besonders geschützter Biotop gem. § 30 NatSchG LSA

Der durch Planeintrag gekennzeichnete naturnahe Laubwald ist als besonderes geschütztes Biotop ("Wälder trockenwarmer Standorte") dauerhaft zu erhalten. Bäume dieses Bestandes sind im Falle ihrer Abgängigkeit artgleich zu ersetzen.

(3) Maßnahmegebot "mg 2b" - Fledermausstollen

Der durch Planeintrag gekennzeichnete Abschnitt des ehemaligen Pferdebahngewölbes, einschließlich seines Zuganges, ist als Lebensraum für Fledermäuse dauerhaft zu erhalten.

Der Zugangsbereich zum Stollen ist fledermausgerecht zu verwahren, sein Einflugrichter von Hindernissen freizuhalten und die Zugänglichkeit für Unterhaltungszwecke sicherzustellen.

3.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 178 BauGB)

(1) Pflanzgebot "pg 1" - Verkehrsflächen

Innerhalb öffentlicher und privaten Verkehrsflächen sind, unter Berücksichtigung der Bäume in den Verkehrsflächen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, je 4 Stellplätze ein Laubbaum der in Mitteldeutschland einheimischen Arten der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6,0 qm und eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen.

Sie sind gegen Überfahren zu schützen und mit Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand 0,6 m nicht überschreiten. Als einheitliche Baumart entlang öffentlicher Straßen, wird für die Straßenzüge festgesetzt:

- Walter-Hülse-Straße: *Tilia x europaea* "Pallida" (Kaiserlinde),
- Gneisenaustraße, Scharnhorststraße, Yorckstraße: *Platanus x acerifolia* (Platane).

(2) Pflanzgebot "pg 2" - Einzelbäume und flächenhaftes Pflanzgebot

In den durch Planeinzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche mind. 1 kleinkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, deren Gehölzartenzusammensetzung zu mind. 50% aus Mitteldeutschland einheimischen Arten herzustellen ist.

Vorhandener Baumbestand und die sich aus

Pkt. 3.5. (1) ergebenden Pflanzenregelungen sind so anrechenbar, dass ein überspannter Kronenraum von 50 qm einem neuzupflanzenden Baum im Sinne dieses Pflanzgebotes entspricht.

(3) Pflanzgebot "pg 3" - Einzelbäume und Flächenhaftes Pflanzgebot. In den durch

Planeinzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche mind. 1 kleinkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, deren Gehölzartenzusammensetzung zu mind. 50% aus in Mitteldeutschland einheimischen Arten herzustellen ist.

Vorhandener Gehölzbestand und die sich aus

Pkt. 3.5 (1) ergebenden Pflanzregelungen sind so anrechenbar, dass ein überspannter Kronenraum von 50 qm einem neuzupflanzenden Baum im Sinne dieses Pflanzgebotes entspricht.

3.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanz- und Erhaltungsgebot

Einzelbäume und Flächengehölzbestände. Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengehölzbestände 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 artgleich zu ersetzen, oder, bei Vorliegen eines Maßnahmegebotes, entsprechend zu entwickeln. In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u.a.) gem. DIN 18920 zu schützen.

3.7 Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 16 BauGB)

Zur Nutzung des von Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist eine Zisterne einzurichten mit einem Fassungsvermögen von 0,02 cbm/ qm tatsächlicher Dachfläche des Hauptbaukörpers. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn eine Dachbegrünung errichtet wird. Sofern die Anschlussmöglichkeit an ein Graben- und Muldensystem zur Regenwassernutzung im öffentlichen Freiraum besteht, ist diese als Überlauf zu nutzen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften (§ 90 BauO LSA)

4.1 Gebäudegestaltung

(1) Dachform/ Dachneigung

Die Dachneigungen der Pultdächer und Staffelgeschosse dürfen höchstens 22 Grad betragen.

(2)- Dachüberstände an der Traufe sind bis 0,8 m zulässig, gemessen zwischen fertiger Oberfläche Fassaden und Rinnenaußenkante.

- Dachüberstände am Ortgang sind bis 0,8 m zulässig, gemessen zwischen fertiger Oberfläche Fassade und Außenkante Dachabschluss

(3) Dacheindeckung

- Als Dacheindeckungen sind für Schrägdächer Dachziegel, Betondachsteine und gewellte Faser-Zementplatten in gedeckten Farbtönen anthrazit, rot und rotbraun, Zinkbleche ohne Farbbeschichtung und Dachbegrünungen zulässig.

- Ausgenommen davon sind Dachflächen mit einer Neigung bis 20 Grad (Siehe dazu Pkt. 3.3 (3) dieser textlichen Festsetzung).

(4) Zulässige Abweichungen

Abweichungen von den Festsetzungen Pkt. 4.1.1 bis 4.1.3 sind zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie verwendet werden.

(6) Werbeeinrichtungen

Freistehende Werbeanlagen und Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie Anlagen mit mehr als 2,0 qm Flächengröße sind nicht zulässig.

(7) Empfangsanlagen

Antennenanlagen sind so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

(7) Außenliegende Abgasanlagen

Außenliegende Abgasanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in Materialien und Farbgebung mit der zugehörigen Gebäudefassade übereinstimmen.

4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(1) Einfriedungen privater Grundstücke

Entlang öffentlicher Flächen sind in privaten Grundstücken Hecken ausschließlich aus Laubgehölzen zu entwickeln, deren Wuchshöhe landschaftsseitig freiwachsend, vorgartenseitig bis 1 m, sowie zu sonstigen öffentlichen Grundstücken dauerhaft geschnitten zwischen >1,5 m und 1,8 m Höhe auszubilden und dauerhaft zu erhalten ist. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze hat für die vorgartenseitige Pflanzung 0,5 m und für die übrigen geschnittenen Hecken 1 m zu betragen und ist für die landschaftsseitige Pflanzung, je nach Wuchshöhe gem. Nachbarschaftsrecht, mit 0,5 m oder mehr, vorzunehmen. Die Einfriedungspflanzungen dürfen nur von notwendigen Durchwegungen unterbrochen werden. Heckenergänzende Einfriedungen sind als Zäune zulässig, wenn sie auf der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke angeordnet werden und die Zaunkrone 0,2 m unter der jeweiligen Heckenobergrenze bleibt.

(2) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Stellplätze sind so anzulegen, dass die Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus möglichst nicht sichtbar sind.

