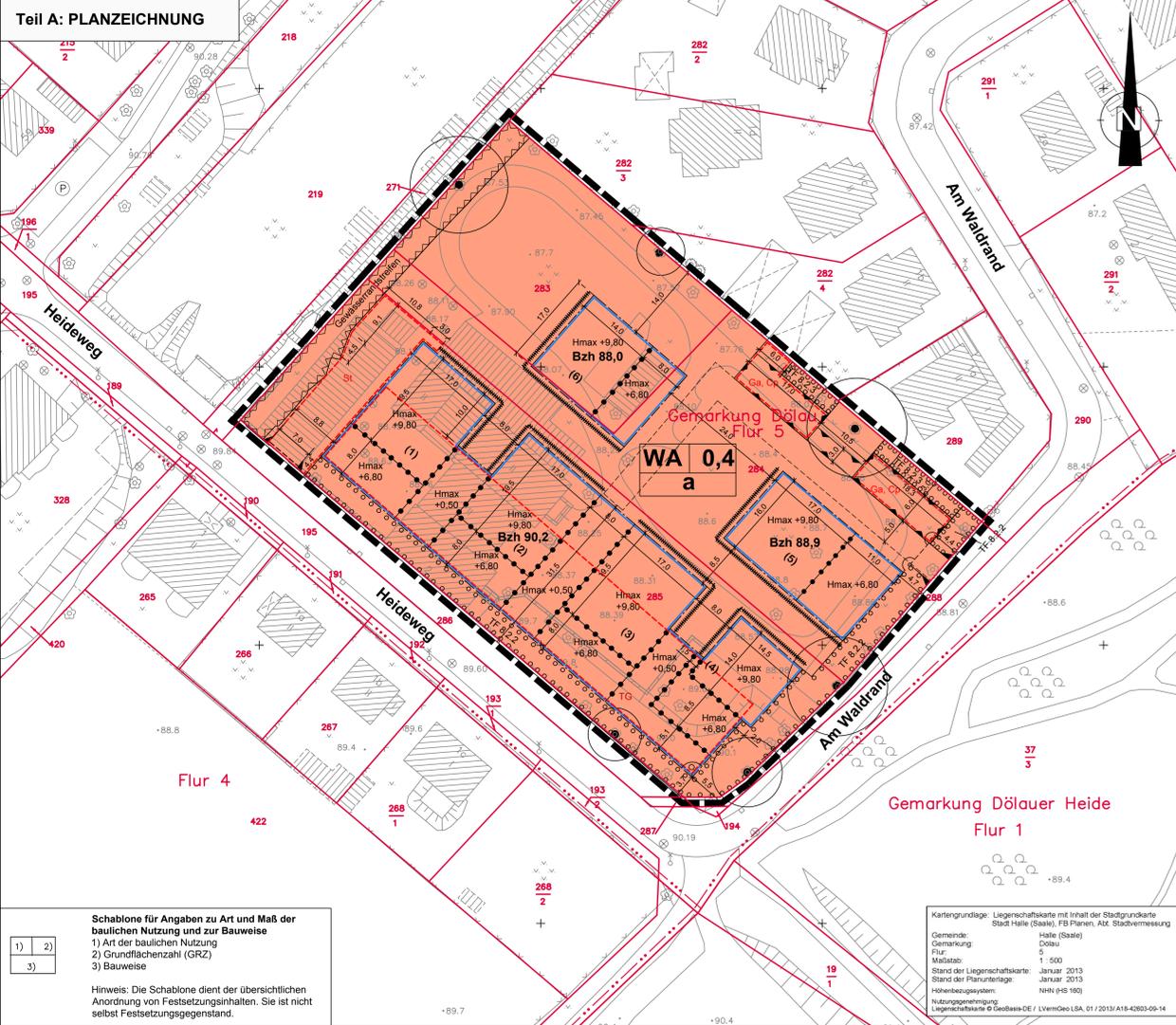




# Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“



Schablone für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise	
1) Art der baulichen Nutzung	2) Grundflächenzahl (GRZ)
3) Bauweise	

Hinweis: Die Schablone dient der übersichtlichen Anordnung von Festsetzungsinhalten. Sie ist nicht selbst Festsetzungsgegenstand.

Planzeichenerklärung	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
z.B. Hmax +9,80 m	Höhe baulicher Anlagen über der Bezugshöhe, in Metern als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
z.B. Bzh 90,2	Bezugshöhe für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN
<b>a</b>	Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Nr. 3.3
	Teilabschnitte der Baugrenzen, an denen Überschreitungen durch Terrassen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 zulässig sind
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
	Zweckbestimmungen:
<b>Ga, Cp</b>	Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
<b>St</b>	Fläche für Stellplätze
<b>TG</b>	Fläche für Tiefgaragen
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Ein- und Ausfahrtsbereich
	Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Anpflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, s. textliche Festsetzung Nr. 8.2.2 oder 8.2.3 gemäß Pläneintrag
	Erhaltung von Bäumen
	Sonstige Planzeichen zu Festsetzungen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Bemaßungslinien mit Maßangabe in Metern
	Bezugslinien stehen rechtwinklig zueinander (90°)
	Bezugslinien verlaufen in gerader Verlängerung (180°)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Gewässerrandstreifen gemäß § 50 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 für den Hechtgraben
	Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
	Nummerierung der geplanten Gebäude
	Geplante Tiefgaragenzufahrt

Planzeichen der Kartengrundlage (ausgewiesene und beispielhaft)			
	Nichtöffentliches Gebäude		Gemarkungsgrenze
	Wirtschaftsgebäude		Flurgrenze
	Böschung		Flurstücksgrenze
	Mauer		Flurstücksnummer
	Zaun		10 1
	Baum		
	99,99		Höhenspunkt mit Höhenwert

## Teil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet**
  - Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen
nicht Bestandteil dieser Satzung und somit nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Grundflächen

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

    - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
    - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.
  - Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB darf das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, sowie durch haustechnische Anlagen und Bauteile wie zum Beispiel Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen und Blitzschutzanlagen um bis zu 2 m überschritten werden.
  - Bezugshöhen für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

Jede in der Planzeichnung gemäß § 18 Abs. 1 bestimmte Bezugshöhe in Meter (m) über NHN gilt jeweils nur für die überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb derer sie im Plan eingetragen ist.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
  - Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen nicht überdachte Terrassen die Baugrenzen an deren zeichnerisch entsprechend festgesetzten Teilabschnitten jeweils einmal je Gebäudeseite in einer Breite von bis zu insgesamt 6 m je Teilabschnitt und einer Tiefe von bis zu 3 m überschreiten.
  - Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die folgenden untergeordneten Gebäudeteile die vorderen, straßenseitigen Baugrenzen überschreiten:
    - vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,5 m beträgt,
    - Vorbauten, wenn sie
      - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
      - b) nicht mehr als 0,5 m vor diese Außenwand vortreten und
      - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.
  - Abweichende Bauweise „a“

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in der abweichenden Bauweise „a“ mit einer Länge bis zu 70 m zulässig. Im Übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auch für die abweichende Bauweise.
- Stellplätze und Garagen**
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO sind Tiefgaragen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Garagen gelten als Tiefgaragen, sofern ihre Deckenoberkante, einschließlich der Substratüberdeckung der Begrünung, nicht mehr als 0,5 m über die festgesetzte Bezugshöhe von 90,2 m über NHN hinausragt.

- Oberirdische Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Planeintrag „St“. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur zulässig innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Planeintrag „Ga, Cp“.
- Nebenanlagen**

Gemäß § 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 25/2013, S. 440) sind, oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) „Ga, Cp“ zugelassen werden. Nebenanlagen im Sinne des Satzes 1 sind ferner für die Ausstattung von Spielplätzen im gesamten Baugebiet zulässig.
- Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird die in der Planzeichnung als Gewässerrandstreifen eingetragene Fläche zusätzlich für folgende Maßnahmen festgesetzt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind drei Schwarzweiden (Alnus glutinosa) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Gewässerrandstreifen ist ansonsten mit zertifiziertem Wildpflanzensaatgut aus mitteldeutscher Herkunft zu einer geschlossenen, standortgerechten, feuchten Hochstaudenflur zu entwickeln.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für das aus dem Baugebiet in den Hechtgraben abzuleitenden Regenwasser eine Einleitmenge von höchstens 20 Liter/ Sekunde festgesetzt.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass bei der Errichtung der Gebäude im Plangebiet insgesamt 20 Bereiche mit Hangplatzmöglichkeiten für Flächenläufe bei der Traufbleichgestaltung zu schaffen sind. Die Bereiche mit Hangplatzmöglichkeiten sind dauerhaft zu erhalten und vor Störungen und Eingriffen zu schützen.
- Fläche für Schallschutzanlagen, Festsetzung einer Schallschutzwand**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgendes textlich festgesetzt:

  - Auf der gesamten Länge der dementsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Schallschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 24 dB und einer Flächenmasse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> zu errichten. Die Mindesthöhe beträgt auf der Nordwestseite 91,40 m ü. NHN und auf der Südostseite 92,10 m ü. NHN, sowie mindestens 3,50 m über der Oberkante der Tiefgaragenzufahrt. Zwischenwerte der NHN-Höhen sind durch lineare Interpolation rechnerisch zu ermitteln.
  - Die nach lit. a) zu errichtende Schallschutzwand muss innerhalb der Anteile der festgesetzten Fläche, in denen Garagen oder Carports mit geschlossener Rückwand gebaut werden nicht errichtet werden, wenn die Rückwände der Garagen oder Carports die nach lit. a) geforderte Mindesthöhe der Schallschutzwand erreichen sowie das geforderte resultierende Schalldämmmaß erfüllen.
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
  - Begrünung von Tiefgaragen und Dächern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind die nicht mit Gebäuden überstellten Oberflächen der Tiefgaragen zu mindestens 50 % intensiv zu begrünen. Dabei sind mindestens 50 % der gemäß Satz 1 zu begrünenden Flächen als Gehölzflächen auszubilden. Die Pflanzdichte muss mindestens 1 Strauch je 2 qm in der Qualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, betragen. Für die Begrünung ist eine Substratüberdeckung von mindestens 40 cm Stärke anzulegen.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB sind die sonstigen Dachflächen der Gebäude jeweils für jedes Gebäude zu mindestens 50 % zu begrünen. Für die Begrünung ist eine Substratüberdeckung von mindestens 10 cm Stärke anzulegen. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
  - Begrünung des Grundstücks

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind im Baugebiet, außerhalb der gemäß Nr. 8.1.1 festgesetzten Flächen, mindestens 9 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mittel- bis großkronige Bäume der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu verwenden.
  - Die zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Hierbei sind mindestens 80 % der Summe aller entsprechend festgesetzten Flächen als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
  - Innerhalb der zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB festgesetzten Flächen sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen. Die heimischen Laubsträucher sind in einer Qualität von mindestens 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind bei einer Breite der Fläche von bis zu 3 m einreihig mit höchstens 1,5 m Pflanzabstand vorzunehmen, bei einer größeren Breite in einem Raster von 1,5 x 1,5 m.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB sind Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter zum öffentlichen Raum hin verdeckt anzurorden oder mit Laubdecken einzuräumen. Müllschränke und sonstige Sichtschutzkonstruktionen sind mit Rankgehölzen zu begrünen.
  - Erhaltung von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB sind die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

9. Hinweis	
<b>Externe Maßnahmen zum Ausgleich</b>	
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 nicht ausgleichbaren Eingriffe wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB geschlossen. Dann verpflichtet sich der Eingriffsverursacher gegenüber der Stadt Halle (Saale) für Eingriffe auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 gelegenen Flächen, auf denen diese zulässig werden, zur Durchführung folgender Ausgleichsmaßnahmen auf dem von der Stadt Halle (Saale) bereitgestellten Grundstück in der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 11, Flurstück 55: <ul style="list-style-type: none"> <li>Vollständiger Abbruch, Entseigerung und Entsorgung des beräumten Materials von einer befestigten Fläche in einem Umfang von 1.620 qm sowie</li> <li>Anpflanzung einer heimischen, standortgerechten Baum- Strauchhecke aus Laubgehölzen auf einer Fläche von 470 qm.</li> <li>Die heimischen Laubsträucher sind in einer Qualität von mindestens 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm, die heimischen Laubbäume in der Qualität Heister, 2 x verpflanzt 100-150 cm anzupflanzen. Die Anpflanzung der Baum-Strauchhecke soll im Raster von 1,5 m x 1,5 m erfolgen. Das Verhältnis von Baum zu Strauch beträgt 1 zu 5.</li> </ul>	
Der Stadtrat hat am 10.07.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 12/2013 am 03.08.2013 erfolgt.	
Der Stadtrat hat am 29.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen 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 29.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen worden.	
Halle, den.....	
Siegel	Oberbürgermeister
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 09.10.2013 bis 11.11.2013 durchgeführt worden.	
Halle, den.....	
Siegel	Oberbürgermeister
Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 09.10.2013 mit der Auforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detailierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.	
Halle, den.....	
Siegel	Oberbürgermeister
Der Stadtrat hat am 24.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.	
Halle, den.....	
Siegel	Oberbürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.	
Halle, den.....	
Siegel	Oberbürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.	
Halle, den.....	
Siegel	Oberbürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.	
Halle, den.....	
Siegel	Oberbürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.	
Halle, den.....	
Siegel	Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ 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 Falligkeit und Erheben von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 4 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

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 ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

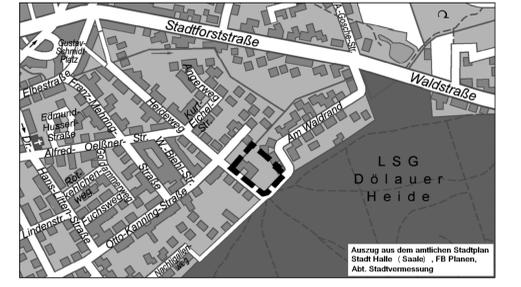
**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

**Planzeichenvordnung 1990** (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in der Satzung aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können im Technischen Rathaus, Fachbereich Planen, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, Zimmer 519 eingesehen werden.



**STADT HALLE (SAALE)**

**Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“**

Planungsbüro: H + B Stadtplanung PartG mbB  
Dillenburgstraße 75  
51105 Köln

Aktualitätsstand der Planung: 27.05.2016

Gemarkung: Dölau

Flur: 5

Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale)  
FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.