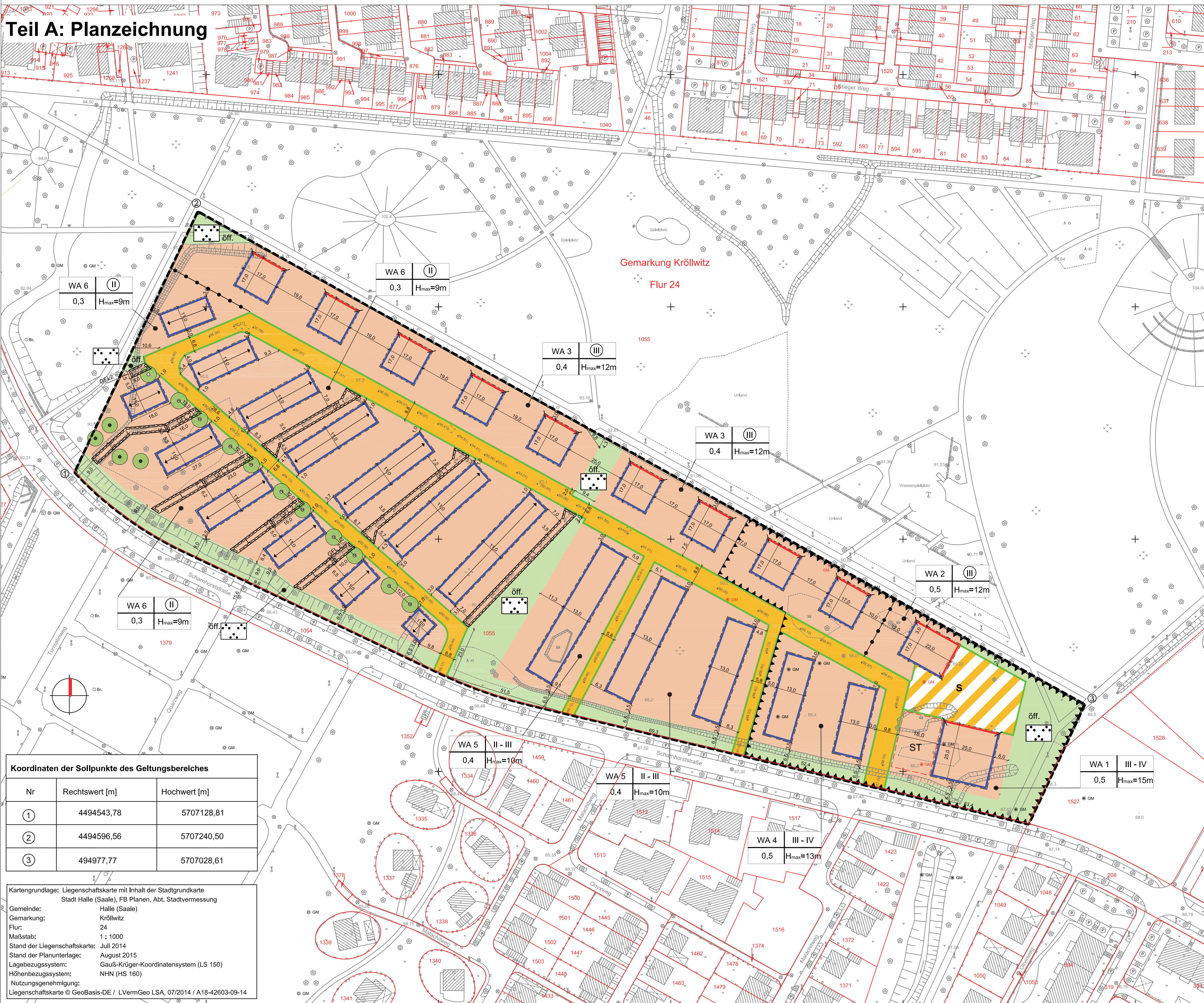


Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 32.6 Heide-Süd

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1)	2)	Erläuterung der Nutzungsschablone
3)	4)	1) Bezeichnung der Baugebiete 2) Anzahl der Geschosse 3) Grundflächenzahl (GRZ) 4) Gebäudehöhe

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO]

WA Allgemeines Wohngebiet
[§ 4 BauNVO]

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier z.B. 0,4

III Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier z.B. III

III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß, hier z.B. III und Höchstmaß, hier z.B. IV

H_{max} = 9 m Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß, hier z.B. 9 m über Bezugspunkt s. textliche Festsetzung 1.2

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]

Baulinien

Baugrenzen

Abgrenzung von Baulinie und Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

S Zweckbestimmung: Stadtplatz

5. GRÜNFLÄCHEN

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

öff. Grünfläche (öffentlich)

Zweckbestimmung: Parkanlage

6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.9.6)

Erhaltung von Bäumen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

ST Zweckbestimmung: private Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

(siehe textliche Festsetzung 1.7)

GFL 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

GFL 2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

L mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

(siehe textliche Festsetzung 1.8)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
[§ 9 Abs. 7 BauGB]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
[§ 9 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO]

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Hauptfließrichtung [§ 9 Abs. 4 BauGB und § 85 BauO LSA]

9. HINWEISE

Grundwassermessstellen für Monitoring (zu erhalten)

10. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Bemaßung, z.B. 15 m

Stützlinie von Verkehrsflächen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über NHN, z.B. 88,17 m über NHN

PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

(auszugsweise und beispielhaft)

Nichtöffentliches Gebäude

Wirtschaftsgebäude

Böschung

Mauer

Zaun

Baum

Höhenpunkt mit Höhenwert

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Sollpunkt des Geltungsbereiches

Grundwassermessstellen für Monitoring (nicht zu erhalten)

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom der Bebauungsplan Nr. 32.6 Heide-Süd, 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) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzungs ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen, z.B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke, können im FB Plänen im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.

Teil B: textliche Festsetzungen

I. FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Allgemeines Wohngebiete WA [§ 4 BauNVO]

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 6 BauNVO]

1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 6 BauNVO]

1.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 5 und WA 6 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 6 BauNVO]

1.1.4 Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung sind nicht zulässig.
[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bezugshöhe [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Bezugshöhen für die festgesetzten Gebäudehöhen sind die auf eine Nachkommastelle gerundeten Sollhöhen der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder, sofern vorhanden, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks. Die Bezugshöhen sind durch lineare Interpolation der Sollhöhen zu ermitteln.
[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

1.3.1 Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

1.3.2 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 5 m ist für den Bau nicht überdacht Terrassen zulässig.

1.4 Garagen und überdachte Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

1.4.1 Im Baugebiet WA 1 sind Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

1.4.2 In den Baugebieten WA 2 bis WA 6 sind Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.3 Die Vorderseiten von Garagen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports) müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einhalten.
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.5 Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Nebenanlagen sind nur dann zulässig, wenn sie nicht höher als 2,4 m und in ihrer Summe je Baugrundstück nicht größer als 10 m² sind.
[§ 14 Abs. 1 BauNVO]

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.6.1 Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fuß- und Radwegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich innerhalb dieser Flächen versickern kann (z.B. in wasserdurchlässiger Bauweise).

1.6.2 Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 0,02 m³ / m² Dachfläche zu errichten. Die Zisternen sind an das öffentliche System der Niederschlagswasserbeseitigung anzuschließen.

1.6.3 Vor Umsiedlung der im Plangebiet befindlichen Zauneidechsen sind in den öffentlichen Grünflächen „Weinbergwiesen“ in den Flurstücken 1379, 11/2, 11/10 und 11/7 der Gemarkung Kröllwitz Flur 24 folgende Habitatrequisiten für die Art herzustellen und dauerhaft vorzuhalten:

- 50 Stk. Eiblageflächen aus Sand zu je mind. 1m² Fläche in zuvor mind. 0,7 m tief ausgehobenen Erdruben
- 20 Stk. Steinhäufen zu je mind. 3 m² aus grobschotterigem, fehlantilesem Material (Mindestkörnung 90/180) in zuvor mind. 0,7 m tief ausgehobenen Erdruben bei Abdeckung der Haufwerkskrone mit lockerer Schicht aus Gehölzschnitt sowie
- 25 Totholzhaufen zu je 1,5-3 m³.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:

GFL 1 - mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und - mit Fahrrechten zugunsten der an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke und der Feuerwehr sowie

- mit auf die erforderliche Anbindung der angrenzenden Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.

GFL 2 - mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke und der Feuerwehr sowie

- mit auf die erforderliche Anbindung der angrenzenden Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.

L - mit auf die erforderliche Anbindung der angrenzenden Baugrundstücke beschränkten Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.

1.8 Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- sind alle Leitungslein- und -ausführungen der Gebäude gegen eine Gasmigration in das Gebäude wasser- und gasdicht abzusichern,
- sind Bodenplatten von Gebäuden in gasdichter Bauweise (rasseif, steif und dicht) und mit einer horizontalen Gasdrainage unter der Bodenplatte auszuführen,
- sind Unterkellerungen unzulässig,
- sind Tiefgaragen ausnahmsweise zulässig, wenn die erdberührenden Teile ihrer Wände in gleicher Weise wie die Bodenplatte gasdicht ausgeführt werden.

1.9 Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

1.9.1 In allen Baugebieten sind je vier ebenerdige Stellplätze (Senkrechtparker) und je zwei ebenerdige Stellplätze (Längsparker) ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzenqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm). Je Baumstandort ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 6 m² Fläche und 2,0 m Breite vorzusehen und gegen Überfahren zu schützen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB]

1.9.2 In allen Baugebieten ist zwischen den Längs- und Rückseiten von Garagen und Stellplätzen (auch überdachte Stellplätze) und öffentlichen Flächen eine Hecke mit einer Breite von mind. 1 m anzulegen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB]

1.9.3 Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen (Substratschicht mind. 5 cm). Davon ausgenommen sind Dächer von Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dachflächen mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Wird Niederschlagswasser als Haushaltsbrauchwasser verwendet, ist eine Dachbegrünung nicht erforderlich.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB]

1.9.4 In allen Baugebieten ist auf Grundstücken von mind. 7 m Breite je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mind. ein standortheimischer kleinkroniger Laubbaum (Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzende Bäume gem. Festsetzung 1.9.1 und 1.9.7 sowie vorhandene Bäume werden angerechnet.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB]

1.9.5 Die Grundstücke sind auf den zum öffentlichen Raum zugewandten Seiten mit Laubgehölzhecken einzufrieden, deren Pflanzung mindestens 0,5 m innerhalb der Grundstücksgrenze zu erfolgen hat.

Heckenbegrenzende Zäune sind nur zulässig, wenn sie auf der der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke angeordnet werden und die Zaunkrone unter der jeweiligen Heckenobergrenze bleibt. Eine Unterbrechung der Hecken ist nur zulässig für Grundstückszugänge und Zufahrten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB]

1.9.6 In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von mind. 8,80 m sind einseitig Spitzahorne, Acer platanoides „Emerald Queen“ im Pflanzabstand von ca. 15 m zu pflanzen (Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronenansatz 2,5 m). Unterbrechungen im Bereich von Grundstückszufahrten und Sichtdreiecken sind zulässig, wenn das Pflanzraster erhalten bleibt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB]

1.9.7 Die gem. Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind als Spitzahorne, Acer platanoides „Emerald Queen“ zu pflanzen (Pflanzenqualität: Hochstamm, Stamm-umfang mind. 18-20 cm, Kronenansatz 2,5 m).
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB]

1.9.8 Im Bebauungsplan festgesetzte Gehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit mit standortheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB]

2. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB und § 85 BauO LSA]

2.1 Dächer Dächer sind nur als Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung bis max. 30° zulässig. Spiegeldächer oder glänzende Dach-eindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen.

2.2 Fassaden Fassaden sind in hellen Farbtönen zu verputzen. Für untergeordnete Gebäudeteile können auch andere Farben und Materialien eingesetzt werden, wenn diese nicht spiegeln oder glänzen wie z.B. Fliesen, glänzende Klinker, Kupfer usw.

2.3 Müllstandplätze Die Standorte der Müllammel- und Recyclingbehälter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. mit einer Laubgehölzhecke so zu begrünen, dass die Behälter selbst von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zu sehen sind.

II. HINWEISE

Grundwassermessstellen

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Grundwassermessstellen sind zu erhalten. Ihre Zugänglichkeit ist dauerhaft zu sichern. Sollten Grundwassermessstellen in künftigen Baubereichen von Gebäuden, Erschließungsanlagen usw. befinden, ist die weitere Verfahrensweg mit der Unteren Bodenschutzbehörde / Wasserbehörde der Stadt Halle (Saale) rechtzeitig abzustimmen.

Geometrische Eindeutigkeit

Sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichnerverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Der Stadtrat hat am 10.07.1991 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 gefasst. Die unsatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Mitteldeutschen Zeitung am 31.08.1991 erfolgt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 32.6 Heide-Süd gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 19.03.2015 bis 13.04.2015 durchgeführt worden.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 32.6 Heide-Süd gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 19.03.2015 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 27.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32.6 Heide-Süd mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32.6 Heide-Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 02.06.2016 bis 04.07.2016 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 25.5.2016 im Amtsblatt Nr. 10 bekannt gemacht 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 12.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den

Siegel Fachbereich Plänen, Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den

Siegel Fachbereich Plänen

Der Bebauungsplan Nr. 32.6 Heide-Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde begutachtet.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 32.6 Heide-Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den

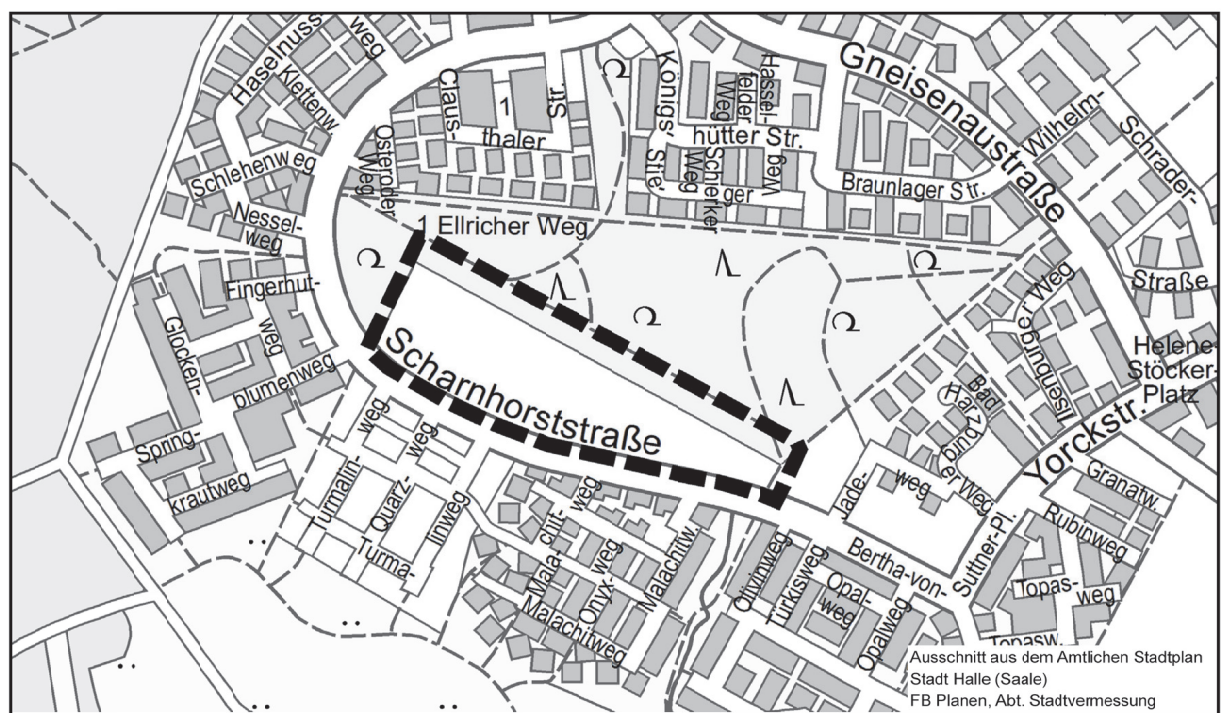
Siegel Oberbürgermeister

Der Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 32.6 Heide-Süd 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., öffentlich 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 Fälligkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 32.6 Heide-Süd

Planungsbüro DNR Daab Nordheim Reutler
Partnerschaft > Architekten
Stadt- und Umweltplaner
Fließplan 11, 04107 Leipzig

Aktualitätsstand der Planung 01.11.2016
Gemarkung Kröllwitz
Flur 24
Maßstab 1 : 1000
Kartengrundlage Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Plänen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.