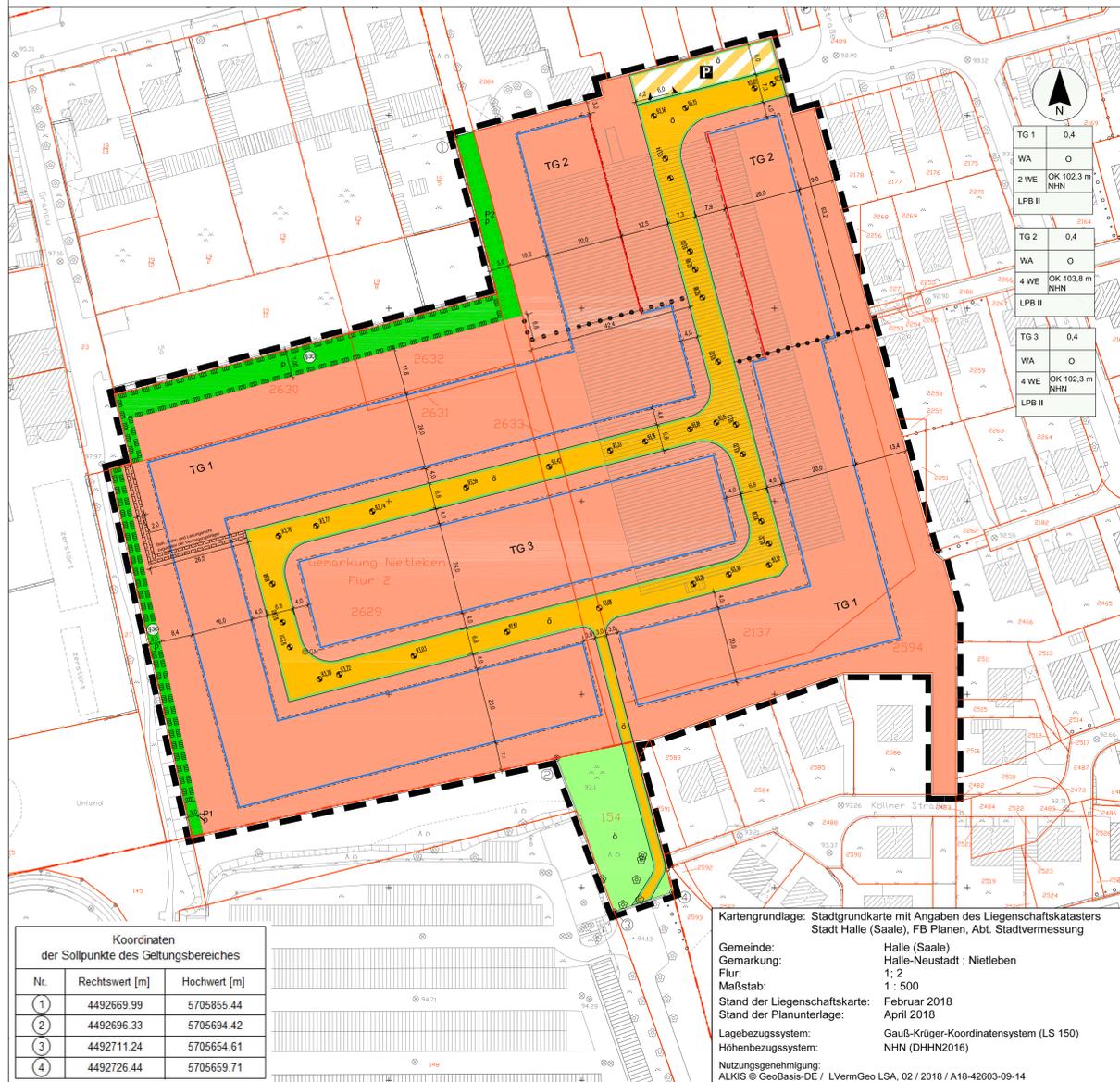


STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau"

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

1. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Rechtgrundlage** § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Bauweise, Baugrenzen** § 22 Abs. 2 BauNVO
- Verkehrsfächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 16 Abs. 5 BauNVO

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Pflanzgebiete** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO
- Sonstige Planzeichnung** § 9 Abs. 7 BauGB

- Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts** § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB § 30 Abs. 1 BNatSchG
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO
- A 1 - A 2** § 9 Abs. 7 BauGB

- Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts** § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB § 30 Abs. 1 BNatSchG
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO
- A 1 - A 2** § 9 Abs. 7 BauGB
- Sonstige Planzeichnung** § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** § 16 Abs. 5 BauNVO
- Vermessung in Metern** § 16 Abs. 5 BauNVO
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche** § 1 Nr. 21 BauGB

- Kennzeichnungen und Hinweise**
- Höhrenkoten (Straßenberkante)** § 9 Abs. 6 BauGB § 22 BNatSchG
- geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG** § 9 Abs. 6 BauGB § 22 BNatSchG

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Teilgebiet	Grundflächenzahl	Bauweise
Art der baulichen Nutzung		
höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten		Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
Lärmpegelbereich		

2. Bestandsangaben nach DIN 18 702 (auszugsweise) Planzeichen der Kartengrundlage

- Nichtöffentliches Gebäude**
- Wirtschaftsgebäude**
- Böschung**
- Mauer**
- Zaun**
- Baum**
- Gemarkungsgrenze**
- Flurgrenze**
- Flurstücksgrenze**
- Flurstücknummer**
- Sollpunkt des Geltungsbereiches**
- Gitterkreuze**

Teil B: Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO

Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB

- 2.1 In dem Teilgebiet TG 1 wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.
- 2.2 Im Teilgebiet TG 1 sind maximal 2 Wohnungen je Grundstück zulässig.
- 2.3 Im Teilgebiet TG 2 sind maximal 4 Wohnungen je Grundstück zulässig.
- 2.4 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Aufzugsüberbauten bis zu 2,50 m überschritten werden.

3.0 Garagen, offene und überdachte Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

- 3.1 In den Teilgebieten TG 1 und 3 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Gebäude nach § 2 Abs. 2 BauNVO, in einem Abstand von 4 m zwischen der Straßengrenze und vorderer Baugrenze nicht zulässig.
- 3.2 In dem Teilgebiet TG 2 ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO die Errichtung von 2 Stellplätzen je Wohnhaus in der Vorgartenecke zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind für Wohnungen, Büros o.ä. bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen. Hierzu wird für das Plangebiet ein Lärmpegelbereich der Fassade mit den erforderlichen, resultierenden, bewerteten Bau-Schallmaßn R_{w, res} wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schallmaß R _{w, res} [dB]	Außenlärm u.a. Wohnräume	Bürosräume u.a. Wohnräume
II	55-60	30	30

Grundlage: Festsetzungen in die inhaltliche Unterlegung der TUV-NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 28.08.2014

5.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB

- 5.1 Innerhalb der als P 1 und P 2 festgesetzten Flächen für Pflanzgebiete sind die Baum-Strauch Hecken aus gebietstypischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln.
- 5.2 Pflanzgebiet P 1 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB festgesetzten P 1 erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung einer freiwachsenden Baum-Strauch Hecke in einer Breite von 7 m. Bei einer festgesetzten Fläche von 30 m² und einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 13 zu pflanzenden Gehölzen. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20 % Heister zu pflanzen (3 Stück).
- 5.3 Pflanzgebiet P 2 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB festgesetzten P 2 erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung einer freiwachsenden Baum-Strauch Hecke in einer Breite von 7 m. Bei einer festgesetzten Fläche von 240 m² und einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 107 zu pflanzenden Gehölzen. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20 % Heister zu pflanzen (21 Stück).
- 5.4 Pflanzgebiet P 3 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Ziel-, Obst- und Gemüsegarten anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.
- 6.0 Externe Ausgleichsmaßnahmen
- 6.1 Ausgleichsmaßnahme A 1 Auf Teilen der Flurstücke 258 und 263 der Flur 1 in der Gemarkung Halle-Neustadt ist folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet: Es erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung von heimischen und standortgerechten Folgegehölzen in einer Breite von 8 m. Bei einer festgesetzten Fläche von 1,271 m² und einem Pflanzabstand von 2 x 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 318 zu pflanzenden Folgegehölzen. Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60 - 100 cm
- 6.2 Ausgleichsmaßnahme A 2 Auf dem Flurstück Nr. 28 der Flur 5 in der Gemarkung Nietleben ist folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet: Auf einer festgesetzten Fläche von 3,154 m² ist eine Streuobstwiese anzulegen. Bei der Pflanzung sind mindestens 60 % Kernobst-Bäume (auch Wildobst) und 40 % Steinobst - Bäume zu verwenden. Die Bäume sind in einem weiten Verband (20 x 20 m²) zu pflanzen. Pflanzqualität: der Kern- und Steinobst-Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm, gemessen in 1 m Höhe.

7.0 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB

Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Straße und Wege) werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet: Maßnahme P 1 (Festsetzung Nr. 5.2) zu 100 %, Maßnahme P 2 (Festsetzung Nr. 5.3) zu 100% und Maßnahme A 1 (Festsetzung Nr. 6.1) zu 50%.

Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) wird folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet: Maßnahme A 2 (Festsetzung 6.2) zu 20%.

Den Flächen der Teilgebiete TG 1, TG 2 und TG 3 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet: Maßnahme A 1 (Festsetzung Nr. 6.1) zu 50% und Maßnahme A 2 (Festsetzung Nr. 6.2) zu 80%.

8.0 Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

- Ersatzlebensraum für Zaunleiden**
- Zur Vermeidung einer Schädigung bzw. Tötung der auf dem Plangebiet vorkommenden Zaunleiden muss eine Umsiedlung möglichst aller jeweils lokal vorkommenden Tiere durchgeführt werden. Die Zaunleiden sind im Vorfeld als Habitat strukturell optimierte Fläche umzusetzen. Zur Vermeidung einer Rückwanderung hat die Umzäunung aller bau- oder anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen mittels eines Schutzzaunes zu erfolgen.
- Zur Kompensation des Verlustes von Eidechsen-Habitaten sind die Habitate auf der vorhandenen und geplanten Grünfläche, außerhalb des Bebauungsplanes auf der westlich angrenzenden Fläche, Flurstück 28, Flur 5 in der Gemarkung Nietleben, durch Strukturelemente in Form von Sandflächen, Steinhäufen und Holzstapel zu optimieren. Die Herstellung der Ersatzhabitate muss zeitlich vor der Inanspruchnahme der Fläche liegen.
- Auf der Ausgleichsfläche außerhalb der Plangebietsfläche sind 4 Lebensräume mit folgenden Habitatstrukturen einzubringen:
- Anlage von Sandhaufen in sonnenexponierten Bereichen etwa 1 m hoch, 2-4 m lang in Ost-West Richtung, Grundfläche ca. 2 m²
 - Anlage von Lesesteinhaufen, als Sonnenplätze - Untergrund 1 m tief und 2 m² Größe, in den Randbereichen einen Sandkranz ca. 30 cm breit und 20 cm tief aufräumen
 - Anlage von Totholzhaufen (Wurzelstrünke, dicken Äste von Ø 10 - 20 cm)

Zuordnung der externen Fläche



Abbildung: Auszug aus dem amtlichen Katasterplan - Anlage 1 der Begründung

Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB

Die Arbeiten unter Geländeberkante (Abriss- und Erschließungsmaßnahmen, etc.) sind fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro, das die Sachkunde gemäß § 18 BBodSchG besitzt, begleiten zu lassen. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde hierzu ein Bericht der fachtechnischen Begleitung zu übergeben.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 18.12.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 1 am 09.01.2014 erfolgt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 73 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.08.2017 bis 15.09.2017 durchgeführt worden.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 73 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 08.08.2017 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

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 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

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 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

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 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

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 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 Liegenschafts- katasters 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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den

Siegel Fachbereich Planen Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den

Siegel Fachbereich Planen

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 73 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am in Kraft getreten. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom der Bebauungsplan Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße / Granau“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 73 tritt für die Teilfläche Flurstück 154, Flur 1, Gemarkung Halle-Neustadt der am 09.04.1998 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 90 „Halle-Neustadt Magstraße“ (1. Änderung ist am 30.08.2013 in Kraft getreten) auf diesem Teilstück außer Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 73 tritt für die Teilfläche Flurstück 28, Flur 5, Gemarkung Nietleben und Teilflächen Flurstücke 258, 263, Flur 1, Gemarkung Halle-Neustadt der am 18.02.1999 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 2 „Granauer Berg“ auf diesen Teilstrücken außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

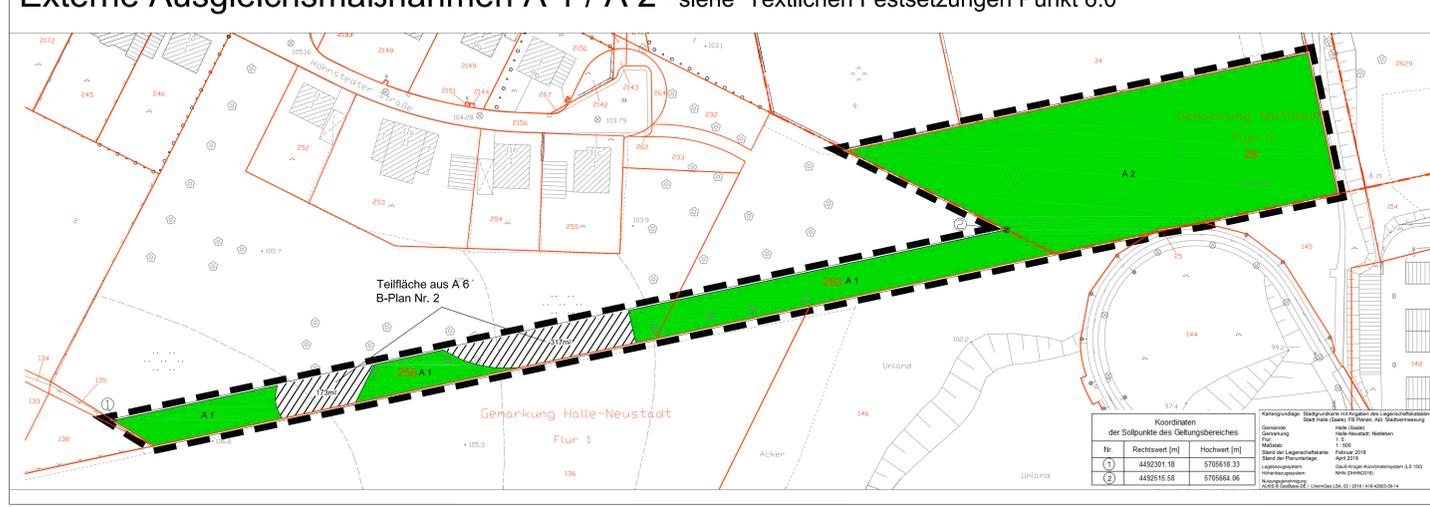
Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beizufügen. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z. B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Planen, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 6. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.

Übersichtsplan - externer Ausgleich

Externe Ausgleichsmaßnahmen A 1 / A 2 - siehe Textlichen Festsetzungen Punkt 6.0



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau"

Planungsbüro: Gloria Sparfeld Architekt und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle (Saale)

Aktueller Stand der Planung: August 2018

Gemarkung: Halle-Neustadt ; Nietleben

Flur: 1 ; 2

Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Verpflichtungen der Planunterlagen für gewöhnliche Zwecke sind unterzogen.