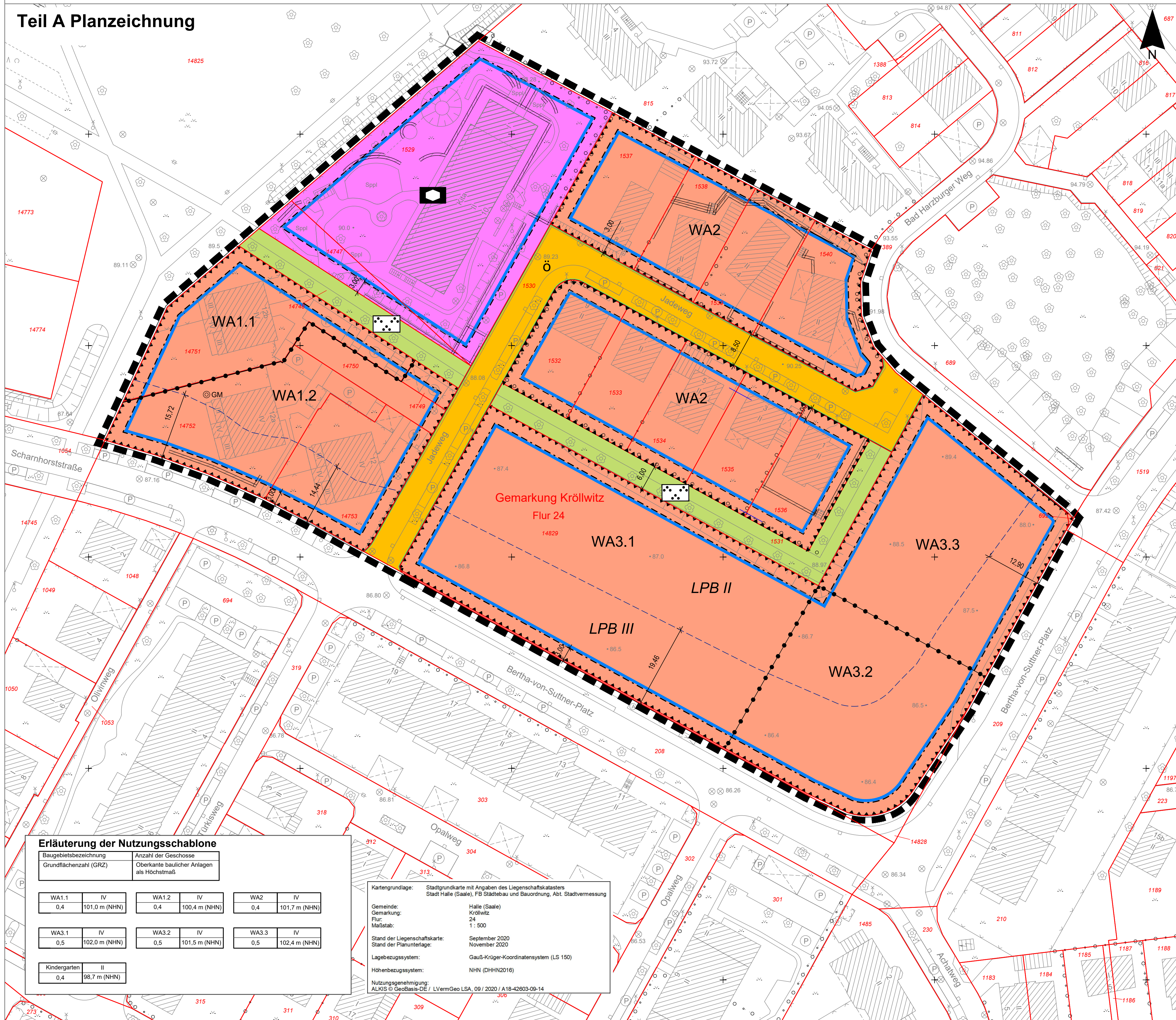


# Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung

## Teil A Planzeichnung



## Teil B Textliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich der 2. Änderung geltenden textlichen Festsetzungen aufgeführt. Die Nummerierung des Bebauungsplans 32.5 Heide-Süd 1. Änderung wird beibehalten und um weitere Ziffern ergänzt. Sofern die textlichen Festsetzungen des Gesamtplanes den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht betreffen, sind diese weggelassen und als Auslassungen mit dem Zeichen [...] kenntlich gemacht. Ergänzungen sind durch Unterstreichungen gekennzeichnet, Streichungen durchgestrichen. Sofern eine textliche Festsetzung für die 2. Änderung nicht mehr gelten sollen, so ist sie mit "entfällt" gekennzeichnet.

### 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) [...]
- (2) Allgemeines Wohngebiet WA § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - In den dem mit WA gekennzeichneten Baugebieten sind Betriebe und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
  - entfällt
- (4) Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche § 19 BauNVO
  - Auf den mit WA1 und WA3 gekennzeichneten Baugrundstücken ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche für Zwecke von Garagen, Stellplätzen, unterirdischen Garagen und sonstigen baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 19 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 GRZ zulässig.
  - Eine Überschreitung von 0,6 GRZ ist auf den mit WA1 und WA2 [...] gekennzeichneten Baugrundstücken ausnahmsweise bis höchstens 0,7 zulässig, wenn es sich bei dem über 0,6 GRZ hinausgehenden Anteil um Freianlagen handelt und wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
  - In den mit WA1 und WA3 gekennzeichneten Baugrundstücken ist eine weitere Überschreitung der in Satz 1 und 2 genannten Kennzahlen bis höchstens 0,8 GRZ zulässig, wenn es sich bei dem darüber hinausgehenden Anteil um Tiefgaragen handelt. Die Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,8 m dicken durchwurzelbaren Substrataufbau auszurüsten und die darüber liegende Geländeoberfläche überwiegend zu begrünen.

#### 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

- (1) Eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,50 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone, und Außenterrassen ist ausnahmsweise zulässig, zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- (2) Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashäuser und Wintergärten dürfen die Baugrenzen um maximal 2,50 m überschreiten, zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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

- (1) [...]
- (2) Garagen mit unmittelbarer Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche müssen mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
- (3) Garagen und Stellplatzanlagen deren Längs- und Rückseite an öffentliche Flächen angrenzen, müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m für Bepflanzungszwecke einhalten.
- (4) Garagendächer an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind nach Form, Neigung, und in der Höhe aufeinander abzustimmen.  
  
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad. Eine Überschreitung der Mindestneigung von 15 Grad ist nur dann zulässig, wenn eine Dachbegrünung realisiert wird.

#### 2.4 Höhenlage und Höhe von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- (1) [...]
- (2) [...]
- (3) [...]
- (4) Die für die einzelnen Teilgebiete als Höchstmaß festgesetzten Höhen für die Oberkante baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhen (NN). Bezug für die Festsetzung sind die §§ 16 und 18 der BauNVO.
- (5) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Schornsteine- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Bel- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen um bis zu 3 Meter überschritten werden.  
  
Technische Aufbauten dürfen maximal 25% der Dachfläche umfassen und sind von der Fassade zurückzusetzen.

#### 2.5 Bauliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- (1) [...]
- (2) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - (1) Im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen in den Baugebieten sind zu dulden. Zum Höhenausgleich sind in Abstimmung mit der Straßenbaumaßnahme Geländeanpassungen oder Stützmauern in der erforderlichen Höhe zulässig.
- (2.7) Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - (1) Zur Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 0,02 cbm/qm überdachter Fläche zu errichten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn eine Dachbegrünung erfolgt. Sofern eine Anschlussmöglichkeit an das gemeinschaftliche Graben- und Entwässerungssystem vorliegt, ist diese als Überlauf zu nutzen. Andernfalls ist ein Überlaufanschluss an das Kanalsystem vorzunehmen. Eine Versickerung des überschüssigen Regenwassers auf dem Grundstück ist nicht zulässig.

#### 2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- (1) [...]
- (2) Alle privaten Fuß- und Radwege und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- (3) Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bestandsbäumen, zusätzlich 1,50 m nach allen Seiten und bei Bauelementen von Bäumen zusätzlich 5,00 m nach allen Seiten, vorzusehen. Bei Baumaßnahmen ist generell ein Leitungsschutz gegen das Einwachsen von Wurzeln erforderlich. Dieser ist mit einem Mindestabstand von 2,50 m, gemessen von der Stammmitte, einzubauen.  
  
Muß Müssen in zwingenden Ausnahmefällen der Kronentraufbereich unterschritten werden, ist dieses nur mit vorheriger Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig.

#### 2.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Pflanzgebot öffentliche Verkehrsflächen  
Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind, unter Berücksichtigung der Bäume in den Verkehrsflächen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, nach höchstens 4 Stellplätzen bei Senkrechtaufstellung und nach höchstens 2 Stellplätzen bei Längsaufstellung jeweils 1 großkroniger Einzelbaum zu pflanzen.  
Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm und einer Mindestbreite von 1,50 m sowie mit einem Mindestvolumen der Pflanzgrube von 15 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat zu errichten.
- (2) Pflanzgebot private Verkehrsflächen  
Für offene Stellplatzanlagen innerhalb der Baugebiete sind je 4 Stellplätze innerhalb der Stellplatzanlage mindestens 1 Einzelbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einer in Mitteleuropa einheimischen, standortgerechten Baumart zu pflanzen und zu erhalten.  
Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm und einer Mindestbreite von 1,50 m sowie mit einem Mindestvolumen der Pflanzgrube von 15 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat zu errichten.
- (3) [...]
- (4) [...]
- (5) [...]
- (6) Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen  
[...] ist [...] auf den sonstigen Grundstücksflächen pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Klein- oder Laubbäumchen oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammdurchmesser mind. 12-14 cm, Artenliste = Anlage 1 zur Begründung). Pflanzpflichten aus (2) [...] und Baumbestand sind auf diese Pflanzregelung anrechenbar.
- (7) [...]

#### 2.10 Bindungen von Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- (1) [...]

#### 2.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Maßgebliche Außenlärmpegel: Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, auszubilden. Grundlage sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie in untenstehender Tabelle zugeordnet sind.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel La | R <sub>w, res</sub> Aufenthaltsräume in Wohnungen | R <sub>w, res</sub> Büroräume u.ä. |
|------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|
| II               | 60 dB(A)                       | 30 dB(A)                                          | 30 dB(A)                           |
| III              | 65 dB(A)                       | 35 dB(A)                                          | 30 dB(A)                           |

#### 3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/ ÖRTLICHE BAU VORSCHRIFTEN gemäß § 85 BauO LSA 10.09.2013

- (1) Standorte für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter  
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.
- (2) [...]
- (3) [...]
- (4) [...]
- (5) [...]
- (6) [...]

#### 3.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/ ÖRTLICHE BAU VORSCHRIFTEN gemäß § 90 BauO LSA 08.02.2001

- (1) [...]
- (2) [...]
- (3) [...]
- (4) [...]
- (5) [...]
- (6) [...]

## Planzeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Soziale Einrichtung

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

97,3 m Bezugshöhe in Metern, Normalhöhennull (NNH)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen § 5 Abs.2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Maßnahmen Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB III Lärmpegelbereich

Abgrenzung der unterschiedlichen LPB

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 6 BauNVO

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Metern

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugweise)

Nichtöffentliches Gebäude

Wirtschaftsgebäude

Böschung

Mauer

Zaun

Baum

Höhenpunkt mit Höhenwert

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Heizleitung (Fernwärme)

### Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..... der Bebauungsplan 32.5, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

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

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

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

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440)

Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

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 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.

## Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 15. Juli 2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 18 am 11. September 2020 erfolgt.

Halle, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 29. September 2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.

Halle, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 09. November 2021 bis 10. Dezember 2021 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.offentliche-auslegung.halle.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter www.lvmgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi\_in\_kommunen.html im selben Zeitraum auch im Internet einsehen waren, am im Amtsblatt Nr. 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 04. November 2021 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 Städtebau und Bauordnung  
Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den .....

Siegel

Fachbereich Städtebau und Bauordnung

Der Bebauungsplan Nr. .... 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 beigefügt.

Halle, den .....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. .... ist mit Verfügung vom ..... AZ: ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB genehmigt.

Magdeburg, den .....

Siegel

Landesverwaltungsamt

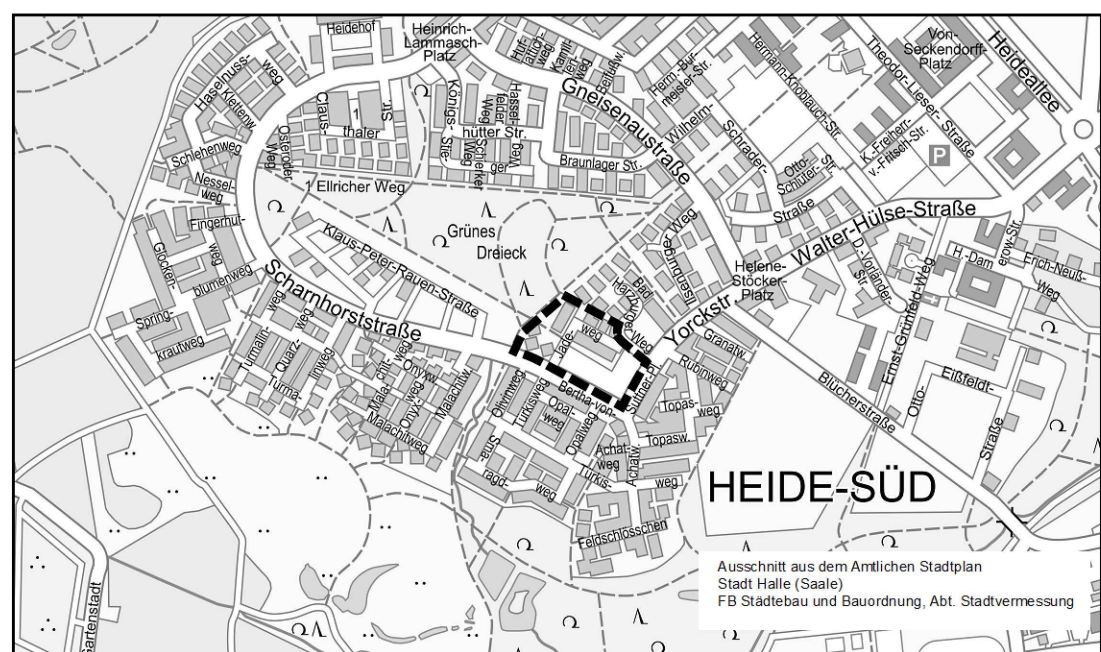
Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. .... als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht 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 die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

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

Halle, den .....

Siegel

Oberbürgermeister



## STADT HALLE (SAALE)

### Bebauungsplan Nr. 32.5 Heide-Süd, 2. Änderung

Stadt Halle (Saale)  
Fachbereich Städtebau und Bauordnung  
Abteilung Stadterneuerung, Förderung und Finanzen

Aktualitätsstand der Planung

Satzung

13.09.2022

Gemarkung

Kröllwitz

Flur

24

Maßstab

1 : 500

Kartengrundlage

Stadtgründkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters  
Stadt Halle (Saale)  
Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.