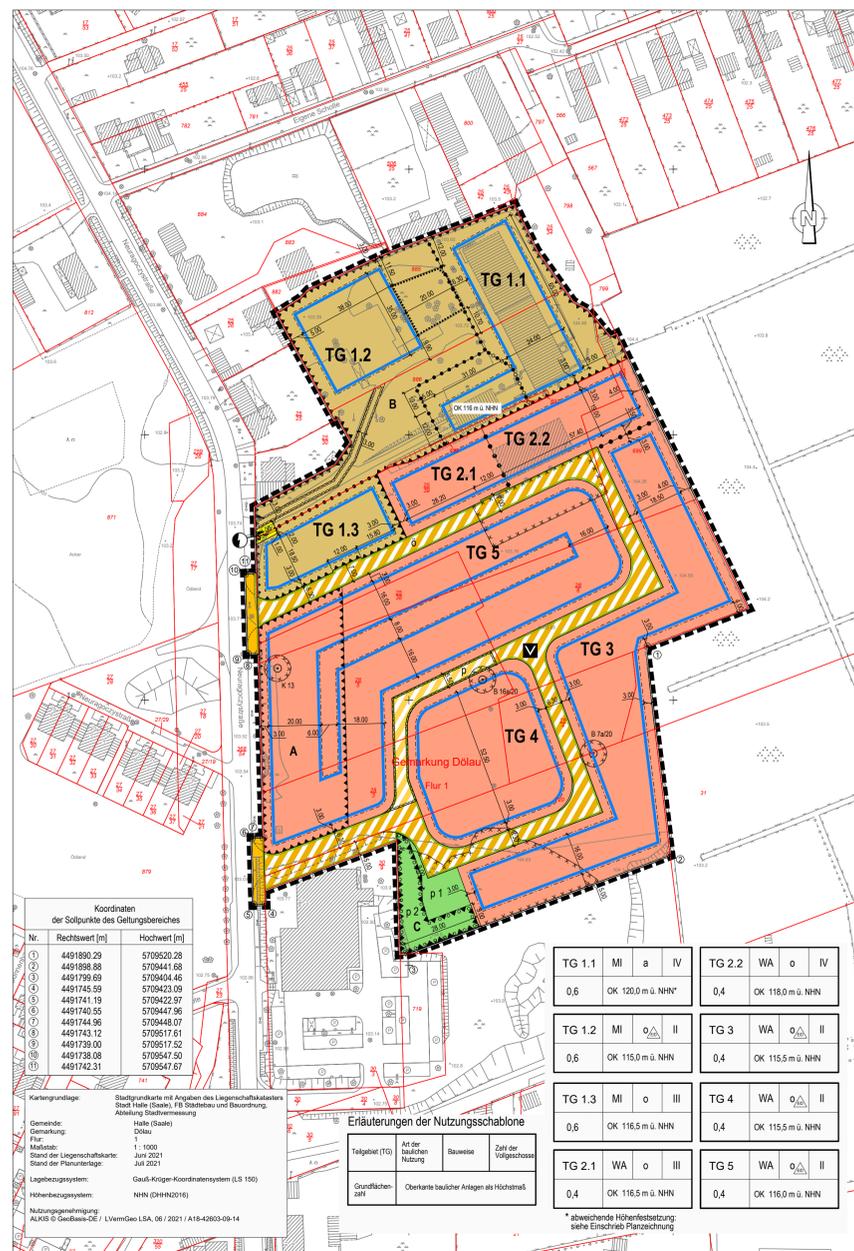




Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 186 "Wohnbebauung Neuragoczystraße"

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0.6	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
z.B. OK 120,0 m ü. NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)	§§ 16, 18 BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16, 18 BauNVO

- Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO	
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO

- Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Zweckbestimmung

verkehrsbenutzter Bereich	
öffentlich	
privat	
zulässiger Ein- und Ausfahrbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Zweckbestimmung

Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
--------------	-------------------------

- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen...

- Umgr. von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen...

- Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Umgr. der Flächen für besondere Anlagen...

- Umgr. der Flächen, deren Böden einbeholdlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im TG § 16 Abs. 5 BauNVO

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

- Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

- Kleinrammbohrungen mit Nummerierung

2. Bestandsangaben nach DIN 18702

- Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)

- nichtöffentliches Gebäude

- Wirtschaftsgebäude

- Böschung

- Mauer

- Zaun

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

- 1.1.1 In allen WA-Teilgebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

- 1.1.2 In allen WA-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- nicht Bestandteil dieser Satzung.

- 1.2 Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

- 1.2.1 In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 5 bis 8 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten
- nicht zulässig.

- 1.2.2 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO:

- Vergnügungsstätten
- nicht Bestandteil dieser Satzung.

- 1.2.3 In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich an den Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden oder installierenden Gewerbes stehende Verkaufsfähigkeit ausübt und die Verkaufsfähigkeit gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen wesentlich untergeordnet ist.

- 1.2.4 Innerhalb der MI-Teilgebiete TG 1.2 und 1.3 sind nur nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 BauNVO zulässig.

- 2.0 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Die festgesetzten und zulässigen Nutzungen innerhalb der einzelnen WA-Teilgebiete sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dem Sanierungsstadium entsprechend in dem jeweiligen WA-Teilgebiet durchgeführt worden ist.

- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

- Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

- 3.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in den WA-Teilgebieten 3 und 4 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit maximal 25 % der zulässigen Grundfläche zulässig.

- 3.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in dem MI-Teilgebiet 1.3 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit maximal 25 % der zulässigen Grundfläche zulässig.

- 4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

- 4.1 Für das MI-Teilgebiet 1.1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von maximal 65,0 m. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

- 4.2 Es finden die Vorschriften zu den Abstandsflächen des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 Bauordnung Sachsen-Anhalt (Bau-LSA) Anwendung.

- 5.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In dem MI-Teilgebiet 1.3 sowie in den WA-Teilgebieten 2.1 und 2.2 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Balkone, Terrassen, Erker, Giebel-, Vordächer, Hauseingänge und Außentrepfen um höchstens 1,5 m zulässig.

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

- In dem MI-Teilgebiet TG 1.3 und allen WA-Teilgebieten müssen Garagen mindestens 6,0 m von der als Zufahrt genutzten Straße zurücklegen. Garagen und überdachte Stellplätze sind in dem MI-Teilgebiet TG 1.3 und allen WA-Teilgebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 7.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der Bau-LSA sind, oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in dem MI-Teilgebiet 1.3 und allen WA-Teilgebieten zugelassen werden.

- 8.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Private Stellplätze, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbewert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

- 8.2 Das auf den Dachflächen baulicher Anlagen und auf den versiegelten Flächen innerhalb des MI-Teilgebietes 1.3 und der WA-Teilgebiete sowie auf den festgesetzten privaten und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in das Kanalsystem abzuliefern. Zulässig ist es, das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik errichteten Regenschaltanlage (z.B. Zisterne und/oder Rogge) zu sammeln und dann in das Kanalsystem einzuleiten.

- 8.3 Der innerhalb der Grünfläche h2 herzustellende Lärmschutzwall ist mit standortheimischen Gehölzen unterhalb des nördlichen und östlichen Böschungsbereiches zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,0 m x 2,0 m. Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

- 8.4 Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der WA-Teilgebiete und des MI-Teilgebietes 1.3 ist eine belastungsfreie Bodenschicht in einer Mindestmächtigkeit von 0,6 m nachzuweisen. Diese muss den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen.

- 9.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)

- 9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB sind die verbiebbenden in den WA- und MI-Teilgebieten nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb dieser Flächen sind vegetationsfrei, mit Steinen bedeckte Flächen wie Schotter- und Kiesflächen mit Ausnahme von Traufstreifen, die an den Gebäuden gelegt werden, nicht zulässig.

- 9.2 Die private Grünfläche p1 ist als Scherrasen oder als extensive Wiese oder für eine gärtnerische Nutzung anzulegen.

- 9.3 Die innerhalb der in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Fläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind diese Bäume durch standortheimische Arten zu ersetzen.

- 9.4 Je Baugrundstück ist innerhalb der WA-Teilgebiete 2 bis 5 sowie der MI-Teilgebiete 1.1 und 1.3 ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm (Laubbäume), Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm (Obstbaum)

- 9.5 Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht zuzüglich Filter- und Dränschichten auszuführen und mit standortheimischen Säulen und Gräsern zu bepflanzen. Die zu begrünenden Dachflächen sind so auszuführen, dass damit ein Abflussbewert kleiner oder gleich 0,5 erreicht wird. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- 9.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB ist je angrenzender Gruppe von 5 oberirdischen Pkw-Stellplätzen mindestens 1 Baum als hochstämmiger und einheimischer Laubbäum (einheimisch im Sinne der Artliste in Anlage 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale), Stammumfang mindestens 16-18 cm, 3xv, in direkter Zuordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.

- 10.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 10.1 Innerhalb des MI-Teilgebietes 1.1 ist eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 885, Flur 1, Gemarkung Dölau zu belasten.

- 10.2 Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

- 11.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm, ausgehend von der Neuragoczystraße, sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches A des WA-Teilgebietes 5 bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, 2018-01 für Aufenthaltsräume in Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden, vorzusehen. Hierzu wird das erforderliche, gesamt bewertete Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges} wie folgt festgesetzt:

maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB(A)	erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile (R _{w,ges}) in dB
61	31
62	33
63	33
64	34
65	35
66	36
67	37

- Schlafräume und Kinderzimmer sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.

- 11.2 Zum Schutz vor Gewerbelärm und Verkehrslärm, ausgehend von der Neuragoczystraße, sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches B in den MI-Teilgebieten 1.1 bis 1.3 bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, 2018-01 für Aufenthaltsräume in Wohnungen, vorzusehen. Hierzu wird das erforderliche, gesamt bewertete Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges} wie folgt festgesetzt:

maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB(A)	erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile (R _{w,ges}) in dB
63	33
64	34
65	35

- 11.3 Zum Schutz vor Gewerbelärm ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches C in dem WA-Teilgebiet 3 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über dem Gelände zu errichten.

- KENNEICHENUNGEN

- Boden

maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB(A)	erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile (R _{w,ges}) in dB
63	33
64	34
65	35

- 11.3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden einbeholdlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Es sind bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung sowie der Umsetzung der festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplanes, die vorgesehenen Maßnahmen und Handlungsempfehlungen des Sanierungsstadiums zu beachten und umzusetzen.

- Die innerhalb der WA-Teilgebiete und des MI-Teilgebietes 1.3 aufzutragende Bodenschicht in einer Mindestmächtigkeit von 0,6 m muss den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Durch gütliche Flächenbewertung und Freigabe sowie ggf. Ableitung von Vorsorgemaßnahmen ist nachzuweisen, dass hinsichtlich der jeweils geplanten Nutzungen keine Beeinträchtigungen vorliegen.

- Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 27. Juni 2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 13 am 15. August 2018 erfolgt.

- Halle, den

- Siegel Oberbürgermeister

- Die frühere Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ist mit der Zeit vom 29. April 2019 bis zum 17. Mai 2019 durchgeführt worden.

- Halle, den

- Siegel Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Amt Stadvermessung

- Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

- Halle, den

- Siegel Fachbereich Städtebau und Bauordnung

- Der Bebauungsplan Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am

- Halle, den

- Siegel Oberbürgermeister

- Die frühere Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ist mit der Zeit vom 29. April 2019 bis zum 17. Mai 2019 durchgeführt worden.

- Halle, den

- Siegel Oberbürgermeister

- Die frühere Unterrichtung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 29. April 2019 erfolgt.

- 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. 186 „Wohnbebauung Neuragoczystraße“ 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 betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben von

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben von

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z. B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale) 16. Obergeschoss, Zimmer 16.08 eingesehen werden.

Der Stadtrat hat die vorgeschriebenen Stellungnahmen am

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlagen erhält 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 Oberbürgermeister