



Stadtplanungsamt

Beschlußvorlage

Nummer 98/0970  
Datum 01.04.1998  
Wiedervorlage . .  
Aktz.  
Bezugs-Nr.

<b>Beratungsfolge</b> Beigeordnetenkonferenz	<b>Termin</b> 09.04.1998	<b>Status</b> nichtöffentli ch
Ausschuß f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten	28.04.1998	vorberatend öffentlich
Hauptausschuß	20.05.1998	vorberatend öffentlich
Stadtrat	27.05.1998	beschließend öffentlich beschließend

**Betreff:**

Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Halle, Heide-  
Süd, Nr. 32.7 Wohnungsbau, 2. BA und zur Offenlage des  
Entwurfes

**Beschlußvorschlag:**

1. Für das Teilgebiet Wohnungsbau, 2. Bauabschnitt innerhalb des Entwicklungsgebietes Halle, Heide-Süd ist ein Bebauungsplan Nr. 32.7 aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.7 ist in dem Übersichtsplan M 1 : 5.000 dargestellt; er ist Teil des Beschlusses.
3. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.7 Halle, Heide-Süd Wohnungsbau, 2. Bauabschnitt ist im Amtsblatt der Stadt Halle bekanntzumachen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.7 ist nach Bekanntmachung im Amtsblatt öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3.2 BauGB am Bauleitplanverfahren zu beteiligen und zur Stellungnahme aufzufordern.

Dr. Rauen  
Oberbürgermeister

**Entwicklungsgebiet HALLE HEIDE-SÜD  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 32.7**

**Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes  
und zur Offenlegung des Entwurfes**

---

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32.7**

- I. Erfordernis der Planaufstellung
- II. Lage des Plangebietes
- III. Gegenwärtige Rechtslage
- IV. Planung
- V. Bodenordnung

### **B. Entwurf des Bebauungsplanes**

- I. Planzeichnung/Verkleinerung (im Original M 1 : 500)  
mit Zeichenerklärung Teil A
- II. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 32.7 Heide-  
Süd der Stadt Halle (Saale) Teil B
  - 1. Rechtsgrundlagen
  - 2. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und  
BauNVO
  - 3. Grünflächen
  - 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 BauO  
LSA vom BauO LSA vom 23.06.1994

### **C. Entwurf des Grünordnungsplanes**

### **D. Zeichnerische Darstellung des Gestaltungsplanes (Verkleinerung)**

---

## **BEGRÜNDUNG** zum Bebauungsplan Nr. 32.7 'Heide-Süd' der Stadt Halle (Saale)

---

### **I. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gesamtentwicklungskonzeptes im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Garnisonsgeländes Heide-Süd. Übergeordnetes städtebauliches Entwicklungsziel für den Garnisonsbereich ist die Entwicklung eines Wohnstandortes und Arbeitsschwerpunktes in Verbindung mit den universitären Einrichtungen im Weinbergweg. In diesem Zusammenhang soll das Plangebiet als Wohngebiet dem Bedarf der Stadt Halle insgesamt wie der künftigen Beschäftigten im Arbeitsplatzschwerpunkt Kröllwitz/ Heide-Süd im besonderen dienen.

Zur Verwirklichung dieser Absicht und zur Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dient die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

## **II. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 24. Es wird nördlich begrenzt durch den Bebauungsplan 32.1, östlich durch die Scharnhorststraße und westlich durch die Dölauer Heide. Südlich schließt sich nach einem Geländesprung das frühere Kasernengelände an.

## **III. Gegenwärtige Rechtslage**

### **1. Flächennutzungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

### **2. Bebauungsplan 32.1**

Zur Durchführung der Planung sind aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen Anpassungen im Bebauungsplan 32.1 erforderlich.

### **3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer förmlichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff BauGB.

## **IV. Planung**

### **1. Planungsziele**

Hauptziel dieses Planes ist es, für private Einzelbauherren oder -gruppen Wohnraum in Form von Eigenheimen zu schaffen.

Neben den Eigenheimen ist begleitend zur Scharnhorststraße Geschoßwohnungsbau vorgesehen, um entsprechenden Bevölkerungskreisen Miet- oder Eigentumswohnungen in attraktiven Wohnlage bieten zu können.

1

Die städtebaulichen Zielsetzungen und Maßnahmen ergeben sich im Wesentlichen aus folgenden Gesichtspunkten:

- Den siedlungsräumlichen Gegebenheiten (Dölauer Heide/ Verkehrs-anbindung).
- Der besonderen topographischen Struktur des Plangebietes.
- Dem schützenswerten Baumbestand im Plangebiet.
- Gegebenheiten des Landschaftsraumes (Dölauer Heide, zentrale Freifläche innerhalb der Ringallee).

- Den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der künftigen Bewohner.
- Den allgemeinen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung.

## **2. Einzelziele**

Aus den vorgenannten Punkten ergeben sich im einzelnen folgende Ziele:

- Eine enge räumlich-funktionale Verbindung zwischen dem Plangebiet, dem Landschaftsraum und den benachbarten geplanten Wohngebieten.
- Eine aufgelockerte, differenzierte städtebauliche Gliederung.
- Berücksichtigung der wesentlichen Teile des Baumbestandes.
- Schutz und Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes.

## **3. Planungskonzept/ Maßnahmen**

Grundgedanke des städtebaulichen Konzeptes ist die Gestaltung eines attraktiveren Wohnquartieres mit differenzierten Raumbildungen und individuell ausgeformten Wohnsituationen unter Einbeziehung des wertvollen Baumbestandes im und am Rand des Plangebietes. Kern des Konzeptes ist eine zentrale Grünanlage mit den wesentlichen Teilen des Baumbestandes. Um diese Anlage gruppieren sich die Gebäude in geordneter, aber lockerer Form.

### **3.1 Bauliche Nutzung**

Zur Sicherstellung der beabsichtigten Wohnnutzung sind je nach Lage die Eigenheimgebiete als reines Wohngebiet und die straßenbegleitende Geschoßbebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die Wohngebietscharakteristik durchgängig zu sichern und eine unerwünschte, zu weit gehende Durchmischung mit Wohnfolgenutzungen zu verhindern, sind weitere Einschränkungen (Ausschluß von Ausnahmen und einzelner Zulässigkeiten) vorgesehen.

Entsprechend der Zielsetzung, Baumöglichkeiten für Privatbauherren und Geschoßwohnungsbau für Miet- oder Eigentumswohnungen zu schaffen, ist das Baugebiet in 3 Zonen gegliedert:

- Der westliche und südliche Randbereich ist für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.
- Im Kernbereich sind die Baugebiete für Doppelhausbebauung festgesetzt. Zwei Teilgebiete sind so ausgelegt, daß wahlweise Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden können. Dies dient dazu, im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung hinreichend flexibel auf den Bedarf eingehen zu können.
- Der östliche Randbereich, straßenbegleitend zur Scharnhorststraße, ist für den Geschoßwohnungsbau für Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Verdichtung sind in den Einfamilien- und Doppelhausgebieten die Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohnungen je Gebäudeeinheit beschränkt.

Entsprechend der gewünschten baulichen Gliederung sind die Geschossigkeiten festgesetzt:

- Für die freistehenden Einfamilienhäuser: 1 Geschoß
- Für die Doppelhausbebauung: 2 Geschosse
- Für die Geschoßbebauung: bis 3 Geschosse.

In den Baugebieten, in denen sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser zulässig sind, können freistehende Einfamilienhäuser nach den Vorschriften für Doppelhäuser errichtet werden.

Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist für die Zonen, in denen wahlweise freistehende Einfamilienhäuser und/ oder Doppelhäuser zugelassen sind, eine Zweigeschossigkeit verbindlich vorgeschrieben.

Die Baugrenzen sind so festgelegt, daß einerseits der individuelle Gestaltungsspielraum gewahrt ist und andererseits die städtebauliche Grundordnung gesichert ist. Dem individuellen Gestaltungsspielraum und bauökologischen Maßnahmen dienen in diesem Sinne auch die zugelassenen Ausnahmen von der Einhaltung der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile.

Die Regelungen zur Höhenlage und Höhe der Gebäude dienen einem ruhigen und ausgeglichene n Erscheinungsbild.

Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung der Grundstücksflächen ist die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie Untergeschoßgaragen auf überbaubare Flächen oder spezielle, für Stellplatzzwecke vorgesehene Flächen beschränkt.

Aus Gründen der Ökologie und des Naturhaushaltes sind für die Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücksflächen Überschreitungen der GRZ auf ein bestimmtes Maß beschränkt.

### **3.2 Erschließung**

#### Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Netz wird sichergestellt durch die Scharnhorststraße, die das Plangebiet künftig über die Straßen Am Heiderand, Walter-Hülse-Straße, Blücherstraße und Anschluß Begonienstraße mit Heideallee/ Gimritzer Damm und Halle Neustadt verbindet.

#### Innere Erschließung

Das Erschließungsnetz ist als offenes System mit Anbindung sowohl an die Scharnhorststraße wie an das nördlich benachbarte Baugebiet angelegt. Fußwege verbinden das Gebiet direkt mit der Dölauer Heide.

Für die Erschließungsstraßen ist ein wohngerechter Ausbaustandard als Mischverkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Charakter vorgesehen. Die Anordnung und die Ausbauf orm der Wohnerschließungsstraßen bleibt der weiteren technischen Planung vorbehalten.

#### Ruhender Verkehr

In den Platz- und Grünanlagen des Plangebietes sind bedarfsgerecht Flächen für öffentliche

Stellplätze vorgesehen.

### Radverkehr

Das Plangebiet wird von großräumigen Rad- und Wanderwegen nicht unmittelbar berührt. Der Radverkehr wird gebietsintern, wie Fußgänger- und Autoverkehr, auf den Verkehrsflächen geführt (Mischverkehr).

### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Wohngebiet wird im Zuge der Scharnhorststraße durch Buslinien bedient, die mit Halle-Neustadt und den Straßenbahnlinien in Heideallee und Gimritzer Damm verknüpft sind.

## **3.3 Grünordnung**

### 3.3.1 Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen verfolgt gem. § 1 NatSchGLSA folgende grundlegenden Ziele:

- Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzbarkeit der Naturgüter,
- Schutz und Erhalt der Pflanzen und Tierwelt und
- Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Für das Bearbeitungsgebiet leiten sich daraus Ziele ab, wie: Verbesserung des Landschaftsbildes, Erhaltung ökologisch wertvoller Strukturen, Absichern von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Aufnehmen von Erholungsfunktionen für tägliche (Wohnungsnaher Freiraum) und Wochenendfreizeitnutzung (Teil des gesamtstädtischen Naherholungsnetzes).

Bestandteil des Grünordnungsplanes sind die Grünflächenkategorien "Parkanlage" und "Öffentlicher Spielplatz". Die Grünflächenkategorie "Parkanlage" ist Teil von einer Grünverbindung vom Stadtteilpark "Grünes Dreieck" zum LSG "Dölauer Heide", oder sie schafft einen direkten Anschluß zum Stadtwald. Die Hauptgrünverbindung dient einer funktionell besseren Anbindung des Stadtteiles "Heide-Süd" an den Stadtwald und einer besseren Durchlüftung der Wohngebiete. Die Umsetzung dieser Ziele wird durch entsprechende Anpflanz- und Maßnahmegebote untersetzt.

Ein zentraler Grünraum des B-Planes wird ferner Träger eines Kinderspielplatzes, der in seiner Ausstattung den wohnungsnahen Spielplatzbedarf abdecken soll.

### 3.3.2 Ableitung von Niederschlagswasser

Ziel ist die Speicherung und Nutzung (Brauchwasserverwendung) am Ort seiner Entstehung, die verzögerte Abgabe von Überschüssen an den umgebenden Naturraum und damit Rückgabe an den natürlichen Wasserkreislauf.

### 3.3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Eine wasserdurchlässige Bauweise für Fuß- und Radwege entlastet die Kanalisation, führt über die Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas, erhält die Verfügbarkeit des Wassers im Naturraum und führt es dem natürlichen Wasserkreislauf zu.

4

Um die Standsicherheit und die Vitalität von Bäumen zu erhalten, wird ein Mindestabstand von neuen Versorgungsleitungen zu Bäumen festgesetzt.

Ein Großteil der fast 40.000 Insektenarten Mitteleuropas ist nachtaktiv. Da Leuchten für viele Insekten zu Todesfallen werden, wird die Auswahl der Außenleuchten zu deren Schutz auf bestimmte Leuchtenarten begrenzt.

#### 3.3.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Grünordnungsplan geforderte Baumdichte auf ebenerdigen Pkw-Stell- und Parkplätzen sichert die Minderung der mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Negativwirkungen in einem hohen Maße. Außerdem trägt die Baumdichte dazu bei, einen wesentlichen Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft in direkter Form auszugleichen, da das Ausgleichserfordernis zum großen Teil auf die Entfernung von Gehölzbeständen zurückzuführen ist.

Es wird eine Mindestpflanzqualität festgesetzt, welche sicherstellt, daß die Bäume sich auch gegenüber siedlungsbedingtem Nutzungsdruck optimal entwickeln können.

Einfriedungsbereiche tragen in ihrer räumlichen Wirkung Öffentlichkeitscharakter, wie der Straßenraum selber. Gestaltungsvorgaben in Grundstücksflächen werden daher auf diese Bereiche konzentriert, wogegen auf eine Beschränkung auf Gehölzarten innerhalb der sonstigen Grundstücksflächen verzichtet wird. Die Pflanzvorgaben zu Einfriedungspflanzungen übertragen wesentliche Gestaltungsprinzipien des öffentlichen Raumes auf diese Bereiche und schließen zugleich einen hohen Anteil natürlicher Vegetation ein. Für Einfriedungspflanzungen werden 3 Pflanzkriterien unterschieden.

Mit der Integration eines hohen Anteiles an natürlicher Vegetation wird ein Sockelbestand daran in den Siedlungsstrukturen sichergestellt. Der Nachweis eines angemessenen Mindestanteils an natürlicher Vegetation wird als notwendig erachtet, um eine (sonst theoretisch denkbare) vollständige Verfremdung des Florenspektrums auszuschließen. Diese hätte zum Beispiel gravierende Auswirkungen auf das damit verbundene Faunaspektrum. Der ökologische Wert wäre in dem Falle so gering, daß die Pflanzung nicht als Ausgleichsmaßnahme angesetzt werden könnte.

Die landschaftsgerichtete Einfriedungspflanzung von Grundstücksflächen ist dabei, wie die Hecke mit vorgegebener, einheitlicher Gehölzart, ausschließlich aus Arten der natürlichen Vegetation zu entwickeln. Die landschaftsgerichtete Einfriedungspflanzung kann dabei nach Verwendung der

festgesetzten Leitarten durch folgende Gehölzarten aus nachfolgender Artenliste ergänzt werden:

Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne), Cornus Mas (Kornelkirsche), Coryllus avellana (Haselnuß), Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn), Hippophae rhamnoides (Sanddorn), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus mahaleb (Steinweichsel), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Rosa arvensis (Feld-Rose), R. pimpinellifolia (Bibernell-Rose), Salix caprea (Sal-Weide), Virbunium opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen außerhalb der Einfriedungsvorgaben sichert einen angemessenen Anteil von Bäumen in den Grundstücken. Grundstücksbegrünung und Einfriedungspflanzungen haben zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Wohnumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand/Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gem. Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen.

Als Leitarten für Gehölzpflanzungen in Grundstücksflächen werden empfohlen:

5

Großsträucher/ kleinkronige Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cerasus fruticosa (Steppenkirsche), C. mahaleb (Felsen-Kirsche), Cornus mas (Kornelkirsche), Coryllus avellana (Haselnuß), C. colurna (Baumhasel), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Fraxinus ornus (Blumenesche), Malus-Hybriden (Zierapfel in Sorten), M. sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), P.-Hybriden (Zierkirschen in Sorten), P. spinosa (Schlehe), Pyrus pyraister (Wildbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche), S. domestica (Speierling), hochstämmige Obstgehölze.

Sträucher: Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Rosa arvensis (Kriechende Rose), R. canina (Gemeine Heckenrose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Eine Begrünung von Dächern im Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen wird als angemessen angesehen, da das Plangebiet zum einen an ein kompakt bewaldetes Landschaftsschutzgebiet (Stadtforst "Döläuer Heide") unmittelbar angrenzt und zum anderen die Besonderheit der Wohnlage für den neuen Stadtteil, insbesondere an einen hohen Durchgrünungsgrad, geknüpft wird. Der Umfang von Dachflächen, für den dieses zutreffen kann, ist jedoch auf Grund der überwiegenden Steildachformen gering. Die mit der Dachbegrünung verfolgten Ziele stellen sich wie folgt dar:

- Ökologische Ausgleichsfunktionen als Trittsteinbiotop zur Biotopvernetzung (vor allem für Tierarten mit natürlichen Ausbreitungstendenzen, die nur geringe Distanzen überwinden können),
- Minderung des Eingriffs in das Mikroklima durch das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche/ Temperatursenkung durch Verdunstungskühle),
- Staubbindung durch Blattmasse,



- Rückhalt und Verzögerung des Wasserabflusses, damit Verfügbarkeit im Naturraum und durch Verdunstung im natürlichen Wasserkreislauf ein Entlasten der Kanalisation.

### 3.3.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die Erhaltung wertvoller Gehölzbestände ist ein grundlegendes Ziel dieser Planung.

### **3.4 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

### **3.5 Gestaltung Bebauung und Freiflächen**

Zur Sicherstellung eines geordneten harmonischen, der Örtlichkeit angepassten Erscheinungsbildes sind folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Beschränkungen der Dachformen, -neigungen und Dachaufbauten in bestimmten Baugebieten, für die besondere Anforderungen an ein abgestimmtes Erscheinungsbild zu stellen sind.
- Höhe und Höhenlage der Gebäude
- Anordnung von Stellplatzanlagen
- Zur Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes sind allgemein Regelungen zu Material, Farbe und Ausführungsdetails von Dacheindeckung, Fassaden und Vorgärten getroffen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes und aus hygienischen Gründen sind Regelungen für Werbe- und Antennenanlagen sowie für die Aufstellung von Abfallbehältern getroffen.
- Vorgaben zur Firstrichtung

Abweichungen von den vorgenannten Vorschriften sind nur dann zugelassen, wenn ökologische Gründe (Solarenergienutzung) dies erforderlich machen, unbeabsichtigte Härtefälle vorliegen oder der gestalterische Zusammenhang gewahrt bleibt.

6

### **3.6 Ökologie, Energie**

#### Oberflächenwässer

Zur Sicherstellung einer hinreichenden Versickerungsrate für die Grundwasserbildung sind Versiegelungsbeschränkungen auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Ausnahmen sind nur zugelassen, wenn der über das zulässige Maß hinausgehende Versiegelungsanteil als Freianlage wasserdurchlässig hergestellt wird.

Als weiterer Beitrag zur ökonomischen Verwendung von Trinkwasser, zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Verbesserung der Grundwasserbildung ist eine weitgehende Verwendung der Dachwässer auf dem Grundstück vorgesehen (s. dazu auch Kap. 3.3.7).

Die Abführungen von Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücksbereichen soll soweit möglich über Gerinnesysteme mit Rückhaltungsmöglichkeiten erfolgen, die landschaftsgerecht gestaltet in die öffentlichen Grünflächen integriert werden. In Frage dafür kommen insbesondere Grundstücke, die unmittelbar an allgemein öffentliche Grünflächen anschließen und topographisch entsprechend liegen.

#### Begrünung

Für Fassaden sind ab bestimmten Größenordnungen Begrünungen aus ökologischen Gründen vorgeschrieben. Für Dächer sind Begrünungen generell zulässig.

#### Solarenergie

Auf die Nutzung der Solarenergie wird im Rahmen der Bauberatung nachhaltig hingewiesen. Soweit Solarenergie zum Einsatz kommt, sind Ausnahmen von der evtl. Begrüpfungspflicht zugelassen.

#### Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung ist Gas vorgesehen.

### **3.7 Spiel, Freizeit, Erholung**

Die im Kern des Plangebietes angeordnete Grünanlage dient neben der dauerhaften Erhaltung des Baumbestandes insbesondere den Bedürfnissen der näheren und weiteren Nachbarschaft als geselliger Treffpunkt und Kinderspielplatz.

### **3.8 Altlasten**

#### Altlasten/ Kampfmittelbeseitigung

Da das Planungsgebiet bezüglich Alt- und Munitionslasten bis 1990 unzugänglich war, sind im Rahmen der Bundeszuständigkeit Munitionsberäumungen durchgeführt worden, so daß davon ausgegangen werden kann, daß diesbezügliche Risiken beseitigt sind.

Bezüglich evtl. Altlasten/ Kontaminationen wurden flächendeckend systematische Untersuchungen durchgeführt und, soweit Befunde vorliegen, entsprechende Sanierungskonzepte entwickelt. Ziel der Sanierungskonzeption ist es, alle kontaminierten Flächen so herzurichten, daß sie entsprechend der geplanten Nutzung auch verwendet werden können.

Die erforderlichen Maßnahmen werden z.Zt. durchgeführt.

## **V. Bodenordnung**

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Halle, den 25. März 1998

7

#### Teil B

---

---

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan Nr. 32.7 'Heide-Süd' der Stadt Halle (Saale)**

---

---

#### **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BauGBI. I, S. 2253)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 1546)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), i.d.F. vom 23.06.1994 (GVBl Nr. 31 S. 723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl LSA S. 339)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) i.d.F. vom 05.10.1993 (GVBl. LSA 1993 S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.11.1995 (GVBl LSA 1995 S. 314)

#### **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**

**2.1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO**

- Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

**2.1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**

- Anlagen und Einrichtungen gem. § 4 (2) Nr. 3 sind nicht zulässig
- Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig

**2.1.3 Grundfläche § 19 BauNVO**

- Auf den Baugrundstücken ist gem. § 19 (4) eine Überschreitung der zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche für Zwecke von Garagen, Stellplätzen, unterirdischen Garagen und sonstigen baulichen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 GRZ zulässig.
- Eine Überschreitung von 0,6 GRZ ist ausnahmsweise bis höchstens 0,7 GRZ zulässig, wenn es sich bei dem über 0,6 GRZ hinausgehenden Anteil um Freianlagen handelt und wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

**2.2 Bauweise**

- Für die Baugebiete, in denen Einzel- und/ oder Doppelhäuser festgesetzt sind, sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäudeeinheit zulässig.

1

**2.3 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO**

- Eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone und Außentreppen ist ausnahmsweise zulässig, zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
- Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashäuser und Wintergarten, dürfen die Baugrenzen um maximal 2,5 m überschreiten, zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

**2.4 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB und § 12(6) BauNVO)**

- Oberirdische Garagen und Stellplatzanlagen sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen davon sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß die Erschließung unzumutbar erschwert wird.
- Oberirdische Garagen mit unmittelbarer Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche müssen mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
- Unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie anschließende Stellplatzanlagen sind nur als offene Stellplätze oder Carports zulässig.

- Grundstückszufahrten für Garagen und Stellplatzanlagen und Rampen für unterirdische Garagen sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

## **2.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2-4) BauNVO**

- In den mit WR gekennzeichneten Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bei Hanglage, die Fußbodenoberkante des untersten, als Vollgeschoß geltenden Geschosses nicht höher als 0,5 m über Oberkante der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken der hauseingangsseitigen Fassade.
- Im Einzelfall sind Ausnahmen von der vorgenannten Regelung bis 0,75 m zulässig, wenn:
  - der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird oder
  - die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.
- In den Baugebieten, für die Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt ist, wird die größte zulässige Firsthöhe über Oberkante Erdgeschoßfußboden auf 9,0 m für eingeschossige und 11,0 m für zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

## **2.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind, unter Berücksichtigung der Bäume in den Verkehrsflächen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, für 4 Stellplätze bei Senkrechtaufstellung und für 2, höchstens jedoch 3 Stellplätze bei Längsaufstellung jeweils mindestens 1 Einzelbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., 16-18 cm aus den folgenden Baumartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6,0 qm aufweisen, sind gegen Überfahren zu schützen und mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen, deren Höhe in ausgewachsenem Zustand 0,6 m nicht überschreiten.

2

## **3. GRÜNFLÄCHEN**

### **3.1 Grünflächen allgemein (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **3.1.1 Grünfläche "Öffentlicher Spielplatz"**

Folgende, durch Planzeichen ausgewiesene Spielfläche wird festgesetzt:

Typ B und C: Wohnbereichsspielplatz für schulpflichtige Kinder und für Kleinkinder,  
400 qm brutto; hier insbesondere: Tischtennis und Kleinspielgeräte.

#### **3.1.2 Grünfläche "Öffentliche Parkanlage"**

Teile des Bebauungsplan-Gebietes, die einen hohen Anteil an Gehölzbeständen aufweisen, werden als Grünflächen ausgewiesen. Ihre Inhalte werden im Grünordnungsplan durch grünordnerische, ergänzende Regelungen näher untersetzt.

### **3.2 Ableitung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Das auf den Baugrundstücken von überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten. Dabei ist anzustreben, das Niederschlagswasser als häusliches Brauchwasser zu verwenden

(Toiletenspülung/ Waschmaschine/ Garten). Sofern die Anschlußmöglichkeit an das gemeinschaftliche Graben- und Muldensystem zur Regenwassernutzung im öffentlichen Freiraum direkt oder über ein Leitungsrecht besteht, ist diese als Überlauf zu nutzen.

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

3.3.1 Alle neuen Fuß- und Radwege und alle PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

3.3.2 Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen, zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten und bei Säulenformen von Bäumen zuzüglich 5,0m nach allen Seiten, vorzusehen. Muß in begründeten Ausnahmefällen der Kronentraufbereich unterschritten werden, ist eine Leitungsverlegung im Abstand zwischen Kronentraufe bis 1,0 m von der Stammfußaußenfläche nur in Handschachtung oder im Rohrvortriebsverfahren zulässig. Bei Handschachtung sind Wurzeln ab einem Durchmesser von > 3 cm grundsätzlich zu erhalten. Leitungsverlegungen im Abstand unter 1,0 m von der Stammfußaußenfläche sind nicht zulässig.

### **3.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a)**

3.4.1 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 Einzelbaum in der Pflanzqualität Hochstamm 3 x v. 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen des Pflanzabstandes in der Reihe sind unter Berücksichtigung notwendiger Grundstückszufahrten oder Trassen von Versorgungsleitungen zulässig. Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße von 2 x 3 m zu errichten und gegen Überfahren zu schützen. Als einheitliche Baumart entlang der Ringallee wird Platanus x acerifolia (Platane) festgesetzt.

3

3.4.2 Pflanzgebot "pg 1"  
Landschaftsgerichtete Einfriedungspflanzung von  
Grundstücksflächen als geschlossene, freiwachsende  
Laubgehölzhecke eines festgelegten Artenspektrums.

3.4.3 Pflanzgebot "pg 2"  
Vorwiegend hausgartenseitige Einfriedungspflanzung von  
Grundstücksflächen zu Straße und öffentlichen Grünflächen als  
geschlossene, geschnittene Laubgehölzhecke einer festgelegten  
Gehölzart mit Höhenbegrenzung.

3.4.4 Pflanzgebot "pg 3"  
Vorwiegend vorgartenseitige Einfriedungspflanzung von  
Grundstücksflächen als geschlossene Laubgehölzdecke mit  
Höhenbegrenzung.

Für die Pflanzgebote „PG1“, „pg2“ und „pg3“ sind die von der Stadt Halle vorgegebenen Pflanzlisten und Gestaltungshinweise zu verwenden.

3.4.5 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

In den durch Planeinzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche mindestens 1

kleinkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität Solitär 3 x v. zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand ist so anrechenbar, daß ein überspannter Kronenraum von 50 qm einem neuzupflanzenden Baum im Sinne dieses Pflanzgebotes entspricht.

#### 3.4.6 Begrünung baulicher Anlagen - Dach

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen, wenn die Dachflächen zusammenhängend größer als 100 qm und nicht mehr als 20° geneigt sind. Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie oder die Realisierung von Dachaufbauten (z. B. verglasten Oberlichtern, Glaskuppeln, technischen Dachein- und -aufbauten) befreien von der Begrünungspflicht.

### 3.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### 3.5.1 Pflanz- und Erhaltungsgebot Gehölzbestände

Die gekennzeichneten Gehölzbestände am Standort sowie die gemäß der grünordnerischen, ergänzenden Regelungen zum Bebauungsplan zu verpflanzenden Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit einer Baumart gemäß Pflanzenliste zu ersetzen. In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u.a.) gem. DIN 18920 zu bewahren.

## 4

### 4. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. §87 BauO LSA vom 23.06.1994

#### 4.1 **Gebäudegestaltung**

##### 4.1.1 Dachform/ Dachneigung

- In den mit SD bezeichneten Baugebieten sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig.
- In den mit S/W bezeichnete Baugebieten sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
- Die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bebauung mindesten 40°, höchstens jedoch 45°, bei zweigeschossiger Bebauung mindestens 35°, höchstens jedoch 40°. Die Teildachflächen müssen gleiche Neigung aufweisen.
- Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung aufeinander abzustimmen.
- Bedachungen für Garagen und bauliche Nutzenanlagen sind nach Form und Neigung an den Hauptbaukörper anzupassen. Ausnahmsweise sind Pultdächer für Garagen und bauliche

Nebenanlagen zulässig, wenn die Neigung mindestens  $10^\circ$  beträgt.

Flachdächer bei Garagen und baulichen Nebenanlagen sind nur dann zulässig, wenn die Dachbegrünung durch Einsaat oder aufliegende Berankung erfolgt.

#### 4.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig.
- Die Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten nebeneinander auf einer Teilfläche ist nicht zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen zum giebelseitigen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.
- Die Bedachungen der Dachaufbauten sind in Form und Neigung an das Hauptdach anzupassen.
- Dacheinschnitte sind so anzuordnen, daß die Dachoberfläche zwischen Traufe und Brüstungsoberkante erhalten bleibt.
- Dachöffnungen oberhalb des Dachgeschosses im Bereich des Spitzbodens sind nur als liegende Fenster zulässig, wenn sie 0,5 qm (außenmaßig) je Fenster nicht überschreiten und nicht mehr als 2 Fenster je Teildachfläche vorgesehen sind.

4.1.3 - Dachüberstände an der Traufe sind bis 0,7 m zulässig, gemessen zwischen fertiger Oberfläche Fassaden und Rinnenaußenkante.

- Dachüberstände am Ortgang sind bis 0,35 m zulässig, gemessen zwischen fertiger Oberfläche Fassade und Außenkante Dachabschluß.

#### 4.1.4 Dacheindeckung

- Als Dacheindeckungen sind Dachziegel und Betondachsteine in gedeckten Farbtönen anthrazit, rot und rotbraun und Dachbegrünungen zulässig.

5

#### 4.1.5 Kniestöcke

- Kniestöcke sind bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von 0,75 m Mauerwerk über Oberkante Erdgeschoßrohdecke zulässig.
- Bei zwei- und dreigeschossiger Bebauung sind Kniestöcke nicht zulässig. Davon unberührt bleiben konstruktiv notwendige Widerlager für den Dachaufbau bis zu einer Höhe von 20 cm über Rohdecke Obergeschoß.

#### 4.1.6 Zulässige Abweichungen

- Abweichungen von den Festsetzungen Pkt. 4.1.1 bis 4.1.4 einschließlich sind zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie verwendet werden.

#### 4.1.7 Fassadengestaltung

- In den mit WA und WR bezeichneten Baugebieten ist als Hauptmaterial für die Fassadenverkleidung nur Putz in hellen Farbtönen (weiß, grau, grau-blau und naturfarben) zulässig.

- Zur Fassadengliederung ist die Verwendung von 2 Farben aus der o.g. Farbauswahl zulässig.
- Abweichungen von der Farbauswahl für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingänge, sind zulässig.
- Die Farbgebung der Fassaden ist bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.
- Für untergeordnete Fassadenbauteile sind auch andere Materialien und Farbtöne zulässig.

Angaben zur Farbgebung sind dem Bauantrag beizufügen.

#### 4.1.8 Werbeeinrichtungen

- In den mit WR bezeichneten Baugebieten sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- In den mit WA bezeichneten Baugebieten sind freistehende Werbeanlagen und Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie Anlagen mit mehr als 2,0 qm Flächengröße nicht zulässig.

#### 4.1.9 Empfangsanlagen

- Antennenanlagen sind so anzuordnen, daß sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

### 4.2 **Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### 4.2.1 Einfriedungen

Heckenergänzende Einfriedungen sind als Zäune zulässig, wenn sie in Verbindung mit der gemäß Pflanzgebot zu errichtenden Hecke auf deren straßen- bzw. der öffentlichen Grünfläche abgewandten Seite der Hecke angeordnet werden und die Zaunkrone 0,2m unter der jeweiligen Kronenhöhe der Hecke bleibt. Auf den übrigen Grundstücken sind nur eingegrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Davon ausgenommen sind Terrassenbereiche in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der zugehörigen Gebäudeflucht.

6

#### 4.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

### 4.3 **Ausnahmen**

- Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1.1 bis 4.1.4 einschließlich können zugelassen werden, wenn der städtebauliche und gestalterische Zusammenhang gewahrt bleibt oder die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann.



