



Stadtplanungsamt

Beschlußvorlage

Nummer 98/0971  
Datum 01.04.1998  
Wiedervorlage . .  
Aktz.  
Bezugs-Nr.

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	09.04.1998	öffentlich vorberatend
Ausschuß f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten	28.04.1998	öffentlich vorberatend
Hauptausschuß	20.05.1998	öffentlich beschließend
Stadtrat	27.05.1998	öffentlich beschließend

**Betreff:**

Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Halle, Heide-Süd, Nr. 32.5 Wohnungsbau, 3. BA und zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes Nr. 32.5

**Beschlußvorschlag:**

1. Für das Teilgebiet Wohnungsbau, 3. Bauabschnitt innerhalb des Entwicklungsgebietes Halle, Heide-Süd ist ein Bebauungsplan Nr. 32.5 aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.5 ist in dem Übersichtsplan M 1 : 5.000 dargestellt; er ist Teil des Beschlusses.
3. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.5 Halle, Heide-Süd Wohnungsbau, 3. Bauabschnitt ist im Amtsblatt der Stadt Halle bekanntzumachen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.5 ist nach Bekanntmachung im Amtsblatt öffentlich auszulegen.  
Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3.2 BauGB am Bauleitplanverfahren zu beteiligen und zur Stellungnahme aufzufordern.

Die

Dr. Rauen  
Oberbürgermeister  
**Entwicklungsgebiet HALLE HEIDE-SÜD**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 32.5**

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

---

## Inhaltsverzeichnis

### **A. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32.5**

- 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 : 1.000)  
mit Zeichenerklärung Teil A
- II. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 32.5 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)**

## **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 Sicherstellung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse und der Versorgung der künftigen Einwohner in Heide-Süd und der Beschäftigten im Wissenschafts- und Innovationspark ist ein Ortsteilzentrum im Bereich Bertha-von-Suttner-Platz vorgesehen.

Das südliche Plangebiet ist Bestandteil eines Landschaftszuges von gesamtstädtischer Bedeutung. Diese Flächen sind daher einer landschaftsgerechten Freiraumgestaltung vorbehalten.

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 29. Es wird nördlich begrenzt durch den Bebauungsplan 32.1, östlich durch den Bebauungsplan 32.4 und südlich durch den nördlichen Siedlungsrand von Halle-Neustadt. Westlich schließt sich das frühere Kasernengelände an.

## **III. Gegenwärtige Rechtslage**

### **1. Flächennutzungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

### **2. Denkmalschutz Feldschlösschen**

Zur Zeit wird ein Verfahren gem. Denkmalschutzgesetz durchgeführt mit dem Ziel, die denkmalwerten Gebäude in der Siedlung Feldschlösschen unter Denkmalschutz zu stellen.

### **3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

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

## **IV. Planung**

### **1. Planungsziele**

Für das Plangebiet sind folgende Hauptziele zu benennen:

- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes von Miet- und Eigentumswohnungen bis zum Einfamilienhaus für breite Bevölkerungskreise.

- Wahrung der die Örtlichkeit prägenden Strukturen
- Schaffung eines Landschaftszuges zwischen Halle-Neustadt und Heide-Süd.

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

- Den siedlungsräumlichen Gegebenheiten (Haupterschließung, Siedlung "Feldschlösschen")
- Der besonderen topographischen Struktur des Plangebietes.
- Dem schützenswerten Baumbestand im Plangebiet.
- Den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse und Versorgung der künftigen Bewohner.
- Den allgemeinen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung.

## **2. Einzelziele**

Aus den vorgenannten Punkten ergeben sich im einzelnen folgende Ziele:

- Eine differenzierte städtebauliche Gliederung
- Entwicklung eines Ortsteilzentrums
- Sanierung und Entwicklung der denkmalwerten Siedlung "Feldschlösschen"
- Berücksichtigung der wesentlichen Teile des Baumbestandes
- Eine enge räumlich-funktionale Verbindung zwischen dem Plangebiet, dem Landschaftsraum und den benachbarten geplanten Wohngebieten
- Schutz und Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes

## **3. Planungskonzept/ Maßnahmen**

Grundgedanke des städtebaulichen Konzeptes ist die Gestaltung eines attraktiveren Wohn-quartieres mit differenzierten Raumbildungen und individuell ausgeformten Wohnsituationen unter Einbeziehung des wertvollen Baumbestandes im und am Rand des Plangebietes. Darin ist ein Ortsteilzentrum um den Bereich Bertha-von-Suttner-Platz und die denkmalwerte Siedlung "Feldschlösschen" zu integrieren unter Berücksichtigung der Entwicklung des südlichen Landschaftszuges.

### **2**

#### **3.1 Bauliche Nutzung**

Entsprechend der Planungskonzeption gliedert sich das Plangebiet in folgende Teilbereiche:

##### Bertha-von-Suttner-Platz

Dieser Bereich nördlich und westlich des Straßenzuges Yorkstraße/ Scharnhorststraße nimmt den neu konzipierten Bertha-von-Suttner-Platz auf, der aus der Straßen-ecklage herausgerückt ist, um eine dreiseitige Freistellung von Fahrverkehr zu erreichen. Die unmittelbar am Platz liegenden Baugebiete sollen neben dem Wohnen

insbesondere Einrichtungen für Versorgung, Handel und Dienstleistung aufnehmen.

Die nördlich und westlich anschließenden Wohngebiete sollen vorwiegend dem Wohnen - auch für besondere Personengruppen wie z. B. Seniorenwohnen - dienen. Es sind jedoch für den Bedarfsfall auch Möglichkeiten für Versorgung, Dienstleistung und Kultur vorgesehen.

Nordwestlich ist im unmittelbaren Anschluß an die zentrale Parkanlage ein Kindergarten vorgesehen.

Die Geschossigkeit ist entsprechend der notwendigen Verdichtung und dem städtebaulichen Erscheinungsbild gestaffelt zwischen 3 und 4 Geschossen. Der Gesamtbereich ist intern ausschließlich Fußgängern, Radfahrern, Ver- und Entsorgung und Anlieferverkehr vorbehalten.

Der Ausschluß von bestimmten Ausnahmen dient der Sicherstellung der beabsichtigten Nutzungscharakteristik.

#### Bebauung Blücherstraße/ Yorkstraße und Scharnhorststraße

In der Bauzone auf der Süd- und Ostseite des Straßenzuges Blücherstraße/ Yorkstraße und Scharnhorststraße befinden sich denkmalgeschützte Mannschaftsgebäude, die künftig als Wohngebäude für Geschoßwohnungsbau genutzt werden sollen. Die übrigen, noch unbebauten Flächen am Straßenzug sollen in ähnlicher Weise für verdichteten Wohnungsbau bis 3 Geschosse genutzt werden. Mit Wohnen verträgliche Nutzungen sind in untergeordneter Form hier zugelassen.

#### "Baugebiet Ost"

Dieses Baugebiet wird eingegrenzt von Yorkstraße, Blücherstraße, Grenze Bebauungsplan Nr. 32.4 und Siedlung Feldschlösschen.

Der überwiegende Teil ist kostengünstigem Einfamilienwohnungsbau in Form von Hausgruppen vorbehalten. Die Erschließung ist aus den Achskoordinaten der Siedlung Feldschlösschen entwickelt und bietet durch die Abfolge von Plätzen und Straßen ein abwechslungsreiches Bild.

Aufgrund der Lage und Topographie ist am Nord- und Südrand des Baugebietes Doppel- bzw. freistehende Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

#### Baugebiet Süd

Die südliche Grenze des Wohngebietes südlich des Bertha-von-Suttner-Platzes und der Scharnhorststraße orientiert sich aus folgenden Gründen an der Trasse des früheren Versorgungsgleises:

- Freihaltung der exponierten Lage der denkmalwerten Siedlung Feldschlösschen
- Sicherstellung ökologisch erforderlicher Flächen zur Entwicklung des Landschaftszuges

- Kritische Baugrundverhältnisse, die eine wirtschaftliche Erschließung und Bebauung wesentlicher Teile der Flächen in Frage stellen (Altansättigungen, zum Teil erhebliche Stärke mit mangelhafter Tragfähigkeit, Altlastensanierungsbedarf in Teilbereichen, hoch anstehendes Grundwasser im Niederungsbereich, Geländeanhebungen).

Das Baugebiet selbst ist nach Bauform und Baudichte von Nord nach Süd gestaffelt:

- An der Scharenhorststraße Geschoßwohnungsbau in den ehemaligen Mannschaftsgebäuden.
- Daran anschließend ein Bereich, in dem wahlweise Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen sind.
- Im Süden eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise.

#### Siedlung "Feldschlösschen"

Das Feldschlösschen ist ein denkmalwertes Bauensemble mit zum Teil alten erhaltenswerten Gehölzbeständen. Das Planungskonzept geht von der Erhaltung wesentlicher Teile sowohl des Gebäude- wie des Gehölzbestandes aus. Zur Sicherstellung der ausgeprägten intimen Charakteristik wird Erschließung und Neubebauung sparsam und maßstabgerecht in Form von ein- oder zweigeschossigen Einfamilienhäusern und eventuell Doppelhäusern eingefügt.

### **3.2 Bauweise**

Zur Sicherstellung der notwendigen Flexibilität für den künftigen Wohnungsbedarf sind entsprechend dem städtebaulichen Gestaltungskonzept Wahlmöglichkeiten zwischen Einzel- und Doppelhausbebauung eingeräumt.

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

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 ausgeglichenen 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.

### **3.3 Erschließung**

#### Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Netz wird sichergestellt durch die Scharnhorststraße und Yorkstraße, 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 als auch an die Yorkstraße angelegt. Fußwege verbinden das Gebiet direkt sowohl mit dem Landschaftszug im Süden, als auch mit der zentralen Parkanlage.

Für die Erschließungsstraßen ist ein wohngerechter Ausbaustandard als Mischverkehrsfläche mit verkehrsberuhigtem Charakter vorgesehen. Die Anordnung und die Ausbauform der Wohnerschließungsstraßen bleibt der weiteren Ausbauplanung vorbehalten.

### Ruhender Verkehr

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

### Radverkehr

Das Plangebiet wird sowohl in Ost-West-, als auch in Nord-Süd-Richtung von großräumigen Rad- und Wanderwegen berührt. Diese Wegebeziehungen werden in das Erschließungskonzept aufgenommen als selbständige Fuß- und Radwege auf Mischverkehrsflächen in den Wohngebieten oder straßenbegleitend an die Haupteerschließung. 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.

## **3.4 Grünordnung**

### 3.4.1 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" erlangt im Plangebiet eine funktionsbezogenen, nutzungsarme und ökologisch reiche und vielgestaltige Ausprägung, da das Plangebiet ein Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Entwicklungsgebiet "Heide-Süd" ist.

5

Diese Schwerpunktmaßnahme ist eingebettet in Teile des Grünraumes "Südlicher Grünzug" von Heide-Süd, welcher das LSG "Saale" mit dem LSG "Dölauer Heide" direkt verbindet. Der Grünraum schafft darüber hinaus durch Grünverbindungen einen Anschluß an den zentralen Stadtteilpark "Grünes Dreieck". Hiervon abgehende Grünzüge verbinden Nachbarschaftshöfe sowie Mieter- und Hausgärt-

en. Alle Grünverbindungen dienen je nach Breite und Durchgängigkeit einer besseren Durchlüftung der Wohngebiete, ansatzweise einer Erhaltung oder Herstellung von Tierwanderung (ökologischer Verbundkorridor) und sie sind zum Teil Träger von Fuß- und Radwanderwegen gesamtstädtischer Bedeutung sowie temporärer Gräben zur oberirdischen Ableitung von Regenwasser. Die Umsetzung dieser Ziele wird durch entsprechende Anpflanz- und Maßnahmegebote untersetzt.

Grünräume des B-Planes werden ferner Träger eines Kinderspielplatzes, der in seiner Ausstattung vor allem den wohnungsnahen Freiraum abdecken soll.

#### 3.4.2 Regelung des Wasserabflusses

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.

Es ist sicherzustellen, daß der vorhandene Regenwasserabschlag, der selbst verrohrt in die Wilde Saale entwässert, durch eine Verlängerung in den offenen Saugraben einleitet und somit oberirdisch zur Wilden Saale entwässert. Dieses erhöht den ansonsten beschränkten Gewässeranteil des Saugrabens.

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

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplangebiet ausgeglichen. Zusätzlich wird der B-Plan Träger von Ausgleichsaufwendungen, die in anderen Teilbebauungsplänen des Entwicklungsgebietes Heide-Süd nicht abgedeckt werden können. Für beide Ausgleichserfordernisse wird ein Flächenpool geschaffen, in welchem die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen schwerpunktmäßig erfolgen kann.

Für den Saugraben sind Rahmenbedingungen definiert, die die Umsetzung einer ökologischen Mindestqualität sicherzustellen.

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.

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.

#### 3.4.4 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 auch gegenüber siedlungsbedingtem Nutzungsdruck sich 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 Gestaltprinzipien 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 Mindestanteiles 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, abschnittsweise arteneinheitlicher 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), Corylus 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), Viburnum 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. Innerhalb der Grundstückssflächen werden 2 Pflanzdichten und Spektren der Baumartenverwendung unterschieden. Deren Stufigkeit orientiert sich zum einen an der Größe der verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, oder soll sicherstellen, daß eine relativ hohe Gehölzdichte oder -spezifik in angemessener Weise dort erhalten bleibt, wo sie gegenwärtig raumprägend ist. Zu letzterem gehört der Bereich "Feldschloßsiedlung", für den ein hoher Gehölzanteil und seiner Obstgehölzausprägung ein kennzeichnendes Merkmal darstellen, welches erhalten bleiben soll.

Als Leitarten für Gehölzpflanzungen in Grundstücksflächen außerhalb der Einfriedungspflanzungen werden empfohlen: Großsträucher/ kleinkronige Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cerasus fruticosa (Steppenkirsche), C. mahaleb (Felsen-Kirsche), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuß), C. colurna (Baumhasel), Crataegus monogyna (Eingriffliger 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).

7

Der Anteil zur Begrünung baulicher Anlagen im Bebauungsplan wird als angemessen angesehen, da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu einem kompakt bewaldeten Landschaftsschutzgebiet (Stadtforst "Döläuer Heide") befindet, zum anderen die Besonderheit der Wohnlage für den neuen Stadtteil insbesondere an einen hohen Durchgrünungsanteil geknüpft wird. Die mit der Begrünung baulicher Anlagen verfolgten Ziele stellen sich wie folgt dar:

Fassadenbegrünung:

Minderung des Eingriffs in das Mikroklima durch das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche/ Temperatursenkung durch Verdunstungskühle), Staubbindung durch Blattmasse, ökologische Ausgleichsfunktion als Teillebensraum;

Dach:

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.

Um Eingriffe und den Zeitraum für einen Ausgleich so kurz wie möglich halten (je schneller der Ausgleich wirksam, um so geringer der Eingriff), wurde festgesetzt, diesen innerhalb einer Vegetationsperiode nach Errichten des Baukörpers herzustellen.

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

Die Erhaltung wertvoller Gehölzbestände ist ein grundlegendes Ziel dieser Planung.

#### **3.5 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

#### **3.6 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.

8

### **3.7 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.

### **3.8 Spiel, Freizeit, Erholung**

Die im und am Rande des Plangebiets liegenden Grünanlagen dienen neben der dauerhaften Erhaltung des Baumbestandes und der Landschaftsentwicklung insbesondere den Bedürfnissen der näheren und weiteren Nachbarschaft als geselliger Treffpunkt und Kinderspielplatz.

### **3.9 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

9

## Teil B

---

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 32.5 '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

- In dem mit WA gekennzeichneten Baugebieten sind Betriebe und Anlagen gem. §4 (2) Nr. 3 und Ausnahmen gem. §4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- In den mit WA-1 gekennzeichneten Baugebieten sind als Ausnahmen nur Anlagen und Betriebe gem. §4 (3) Nr. 1-3 einschließlich 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.

1

## **2.2 Bauweise**

- Für die Baugebiete, in denen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäudeeinheit zulässig. Ausgenommen davon sind Altbaubestand und denkmalgeschützte Gebäude.

## **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
  - o nachgewiesen wird, daß die Erschließung unzumutbar erschwert wird,
  - o der Stellplatznachweis nicht im erforderlichen Umfang geführt werden kann, oder
  - o landschaftspflegerische Belange, wie Erhaltung von schützenswertem Gehölzbestand, entgegensteht.
- 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 festgesetzten 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:
  - o der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird oder
  - o die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.
- In den mit WR festgesetzten Baugebieten wird die größte zulässige Firsthöhe über Oberkante Erdgeschoßfußboden auf 9,0 m für eingeschossige und 11,0 m für zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

2

## **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.

## **3. GRÜNFLÄCHEN**

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

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

Folgende durch Planzeichen ausgewiesene Spielflächen werden festgesetzt:

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

Typ C: Kleinkinderspielplatz des wohnungsnahen Freiraumes, 150 qm brutto.

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

Teile des Bebauungsplan-Gebietes werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Ihre Inhalte werden im Grünordnungsplan durch grünordnerische, ergänzende Regelungen näher untersetzt.

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

- 3.2.1 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 (Toilettenspülung/ 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.

- 3.2.2 Die an der vorhandenen Regenwasser-Übergabestation im Norden von Halle-Neustadt ankommenden Wässer sind vollständig in den oberirdischen, neuen Saugraben einzuleiten.
- 3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 3.3.1 Flächenhaftes Maßnahmegebot "mg 1". Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.  
Der durch Planeinzeichnung besonders gekennzeichnete Bereich ist als ein Schwerpunkt-Flächenpool für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft im B-Plan-Gebiet 32 in Heide-Süd zu entwickeln. Die inhaltliche Ausgestaltung dieser Funktion ist durch die Maßnahmegebote "mg2" - "mg8" des Grünordnungsplanes geregelt.
- 3.3.2 Soweit Festsetzungen zum Saugraben nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden, ist dieser als oberirdisches Fließgewässer zu führen. Hierbei sind ein naturnaher Ausbau, eine hohe Strukturvielfalt im Uferprofil und die Möglichkeit einer Mäandrierung des Bachlaufes, sicherzustellen.
- 3.3.3 Alle neuen Fuß- und Radwege und alle Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- 3.3.4 Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen, zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten und bei Säulenformen von Bäumen zuzüglich 5 m 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 > 3cm grundsätzlich zu erhalten. Leitungsverlegungen im Abstand unter 1,00 m von der Stammfußaußenfläche sind nicht zulässig.
- 3.4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a und §178 BauGB)**
- 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., 16-18 cm 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.
- 3.4.2 Pflanzgebot Private Verkehrsflächen  
Für offene Stellplatzanlagen innerhalb der Baugebiete sind je 4 Stellplätze mindestens 1 Einzelbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., 16-18 cm aus der Pflanzenliste dieser Festsetzungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.4.3 Pflanzgebot "pg 1".  
Landschaftsgerichtete Einfriedungspflanzung von Grundstücksflächen als geschlossene, freiwachsende Laubgehölzhecke eines festgelegten Artenspektrums.
- 3.4.4 Pflanzgebot "pg 2". Vorwiegend hausgartenseitige Einfriedungspflanzung von Grundstücksflächen zu Straßen und öffentliche

Grünflächen als geschlossene, geschnittene Laubgehölzhecke einer festgelegten Gehölzart mit Höhenbegrenzung.

- 3.4.5 Pflanzgebot "pg 3". Vorwiegend vorgartenseitige Einfriedungspflanzung von Grundstücksflächen als geschlossene Laubgehölzhecke mit Höhenbegrenzung.

Für die Pflanzgebote „pg1“, „pg2“ und „pg3“ sind die von der Stadt Halle vorgegebenen Pflanzlisten und Gestaltungshinweise zu verwenden.

- 3.4.6 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen  
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke des Bebauungsplanes sind in der Feldschlößchensiedlung pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Obstbaum sowie auf den sonstigen Grundstücksflächen pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche mind. 1 kleinkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum in der Mindestqualität: Solitär, 3 x v., zu pflanzen. Vorhandener Baumbestand sowie sich aus Ziffer 4 (2) ergebende Pflanzpflichten, sind so hieran anrechenbar, daß ein überspannter Kronenraum von 50 qm einem neu zu pflanzenden Baum im Sinne dieses Pflanzgebotes entspricht.

4

- 3.4.7 Begrünung baulicher Anlagen - Fassade  
Fensterlose Wände und Fassaden ab einer Größe von 25 Quadratmeter sind nach je drei Meter Fassadenlänge mit mind. 1 Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.

- 3.4.8 Begrünung baulicher Anlagen - Dach  
Flachdächer und flachgeneigte 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.

- 3.4.9 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Errichten der Baukörper herzustellen und mit der Bauabnahme zu überprüfen. Die dauerhafte Erhaltungspflege ist zu sichern.

### **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 gem. Pflanzenliste in der Begründung zum B-Plan, 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. 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 bezeichneten Baugebieten sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
- In den mit WR festgesetzten Baugebieten beträgt die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bebauung mindesten  $40^\circ$ , höchstens jedoch  $45^\circ$ , bei zweigeschossiger Bebauung mindestens  $35^\circ$ , höchstens jedoch  $40^\circ$ . Die Teildachflächen müssen gleiche Neigung aufweisen.
- Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung aufeinander abzustimmen.
- Bedachungen für Garagen und bauliche Nutzanlagen sind nach Form und Neigung an den Hauptbaukörper anzupassen.

Für Garagen und bauliche Nebenanlagen sind Pultdächer 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.

#### 5

#### 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.

#### 4.1.5 Kniestöcke

- Kniestöcke sind bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von 0,75 m Mauerwerk über Oberkante Erdgeschoßrohdeck zulässig.

- Bei mehrgeschossiger Bebauung sind Kniestöcke nicht zulässig. Davon unberührt bleiben konstruktiv notwendige Widerlager für den Dachaufbau bis zu einer Höhe von 20 cm über Rodecke 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 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<sup>6</sup> 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 und WA-1 bezeichneten Baugebieten sind freistehende Werbeanlagen und Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie Anlagen mit mehr als 6,0 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.

#### 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.