



STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 37.1, 1. ÄND.



Verfahrensvermerk für die Änderung des Bebauungsplanes	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Der Stadtrat hat am den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.	Halle, Oberbürgermeisterin	Halle, FB Stadtentwicklung und -planung
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Fachbereich Stadtentwicklung und -planung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können am im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltschadung abgesehen wird.	Halle, Oberbürgermeisterin	Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.
Halle, Oberbürgermeisterin	Halle, Oberbürgermeisterin	Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Halle, Oberbürgermeisterin	Halle, Oberbürgermeisterin	Halle, Oberbürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ### FESTSETZUNGEN
- | | |
|----|----|
| 1) | 2) |
| 3) | 4) |
| 5) | 6) |
- Schablonen für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
 1) Art der baulichen Nutzung
 2) Grundflächenzahl (GRZ)
 3) Traufhöhe
 4) Zahl der Vollgeschosse
 5) Bauweise
 6) Schallschutzanforderungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 des BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 16 bis 18 des BauNVO)
 Grundflächenzahl
 Traufhöhe als Höchstmaß
 Bezugspunkt für die Traufhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) mit Bezugshöheangabe in Meter über NN
 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, §§ 22 und 23 des BauNVO)
 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 Geschlossene Bauweise
 Baulinie
 Baugrenze

- VERKEHRSFLÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB)
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
 Straßenbegrenzungsfläche, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 Mischverkehrsfläche, öffentlich

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; Abs. 6 des BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen, Art der Anpflanzungen, Vorgärten mit Rasen und Sträuchern
 Anpflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung

- SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN**
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 des BauGB; § 12 Abs. 6 des BauNVO), Zweckbestimmungen:
 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

- HINWEISE**
 Pflanzvorschlag Baum
 Bebauung geplant
 Straßenraumgestaltung geplant

PLANTEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzung der Stadt Halle (Saale) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37.1, Wohngebiet Dölau-Ost

PRÄAMBEL
 Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37.1, Wohngebiet Dölau-Ost, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung tritt der am in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 37.1 für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

Baugesetzbuch
 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung
 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1312), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz
 (BNatSchG) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Planzeichenerverordnung 1990
 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
 (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
 (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 14)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
 (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2006 (GVBl. LSA S. 128)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37.1 werden nachfolgend abgedruckt, soweit sie den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen. Im Rahmen der 1. Änderung geänderter oder ergänzter Text ist kursiv gedruckt. Auslassungen sind mit (...) kenntlich gemacht.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 4 und 16 des BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
 (§ 1 Abs. 4 u. 5 sowie § 4 des BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete: Teilgebiete WA 1 - einschl. WA 9 a
 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 des BauNVO
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 des BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete: Teilgebiete WA 9 a bis einschl. WA 9 d
 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 des BauNVO:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 des BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.3 Allgemeine Wohngebiete: Teilgebiet WA 9 d
 Das Teilgebiet wird gem. § 1 Abs. 4, 7 und 9 des BauNVO im Verhältnis zu den übrigen Teilgebieten, sowie geschossweise wie folgt nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert:
 Im Erdgeschoss (erstes Vollgeschoss oberhalb der Geländeoberfläche) sowie unterhalb davon ist die Wohnnutzung nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

1.2.3 Grundflächenberechnung
 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 des BauNVO sind gemäß § 21 a Abs. 2 des BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des BauGB hinzuzurechnen.

1.2.4 Traufhöhe (...)
 Als Traufhöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, es wird senkrecht zur Wand gemessen. Obergrenzen der Traufhöhe dürfen ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen wie zum Beispiel Zwerchgaubendachkaminen überschritten werden.
 (...) Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der jeweils unmittelbar vor dem Baugrundstück liegenden Verkehrsfläche. Diese ist aus den in der Planzeichnung an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzten Höhen zu berechnen.

2. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, §§ 22 u. 23 des BauNVO)

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Vordächer, Balkone und Außenterrassen) um bis zu 1,50 m ist als Ausnahme zulässig.
 (...)

3. Stellplätze und Garagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 des BauGB sowie § 12 des BauNVO)

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

3.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen zulässig, die hierfür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 oder Nr. 22 des BauGB zweckmäßig festgesetzt sind.

3.2.2 Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 6,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Verkehrsfläche haben, dies gilt nicht innerhalb zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 des BauGB festgesetzter Flächen für Garagen und Carports.
 (...)

6. Nebenanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 des BauGB, §§ 14 und 23 des BauNVO)
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 des BauNVO, sind sofern es sich um Gebäude handelt, die mehr als 10 qm überbaute Fläche und mehr als ein Geschoss aufweisen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 (...)

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des BauGB)

9.1 Passiver Lärmschutz:
 Die Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind entsprechend der im folgenden angegebenen Zeilen-Nummer der Tabelle 9 in DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren (in den letzten beiden Spalten sind ergänzend die erforderlichen Schalldämmmaße R_wres für Wohn- und Büroräume aufgeführt):

Tabelle Nr.	Gebüdeseeite	Zeilen-Nr. Abschnitt 5 DIN 4109	Erforderliche R _w res des Außenbauteils in dB	Erforderliche R _w res des Außenbauteils in dB
WA 9a	-alle Seiten	Zeile 3	35	30
WA 9b	-Westseite	Zeile 3	35	30
	-östliche Seiten	Zeile 2	30	30
WA 9d	-Südseite	Zeile 5	45	40
	-West- und Ostseite	Zeile 4	40	35
	-östliche Seiten	Zeile 3	35	30
Alle sonstigen überbaubaren Flächen an der Agnes-Cocchini-Straße	-die zur Straße gewandten Seiten	Zeile 2	30	30

An den oben angeführten Gebäudeseiten sind nur in Teilgebieten mit der Textzeichnung "Passiver Schallschutz" bei Schlafräumen und Kinderzimmern, im Teilgebiet WA9d auf den der Stadforststraße zugewandten Gebäudeseiten zusätzlich auch bei Wohn- und Aufenthaltsräumen, Fenster mit integrierten schallgedämmten Belüftungseinrichtungen vorzusehen.
 Im Teilgebiet WA 9d sind die Grundrisse der Wohnungen so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer nicht auf der der Stadforststraße zugewandten Gebäudeseite angeordnet sind.

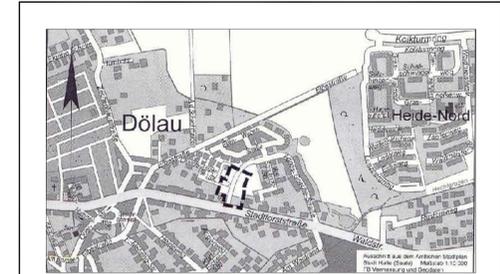
- 10. Grünordnerische Festsetzungen**
 (...)
- 10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 des BauGB)
- 10.2.1 Anpflanzen von Alleenbäumen und Begrünung von Parkplätzen und Stellplätzen**
 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind entsprechend Festsetzung der Pflanzenliste "E" mit Bäumen zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Baumschneitlängen müssen eine Mindestgröße von 6 m² haben, angrenzende Parkplätze sind mit wasserundurchlässiger Pflasterung zu versehen.
 Bei Gemeinschaftsstellplätzen ist je 5 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 12 m² erforderlich.
 (...)
- 10.3 Pflanzenlisten**
 Die ausgewiesenen Pflanzflächen sind entsprechend Festlegung mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen in entspr. Qualität zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 (...)
- E: Alleenbäume entlang der Erschließungsstraßen**
 Bäume 1. Ordnung: Mindestgröße als Hochstamm 4 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm
 Bäume 2. Ordnung: Mindestgröße als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm
 Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie", Esche "Westhof's Glorie" als Alleenbaum, sowie Pyrus calleryana "Chanticleer", chinesische Wildkirsche in den Mischverkehrsflächen
 (...)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

13.1 Bodenfunde
 Alle ausführenden Firmen sind gem. § 17 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.
 Bei unvermutetem Auffinden von archaischen Kulturdenkmälern sind die §§ 9 (3) und 14 (2) des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

13.2 Rettungswege für die Feuerwehr
 Der zweite Rettungsweg muss über tragbare Leitern sichergestellt werden. Deshalb darf bei dachliegenden Rettungsfenstern der waagerechte Abstand zwischen Dachtraufe und Fensterbrüstung nicht mehr als 1 m betragen.

13.3 Sind in der Planzeichnung lineare Signaturen der Planzeichnerverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie miteinander oder mit der Flurstücksgrenze zusammen.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 37.1, 1. Änderung

Wohngebiet Dölau-Ost

Planungsbüro:	H + B Stadtplanung Philipp-Müller-Str. 10 06110 Halle (Saale)
Aktueller Stand der Planung:	13.04.2007
Gemarkung:	Dölau ; Lettin
Fluren:	4 ; 5
Maßstab:	1 : 500
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Vermessung und Geodaten