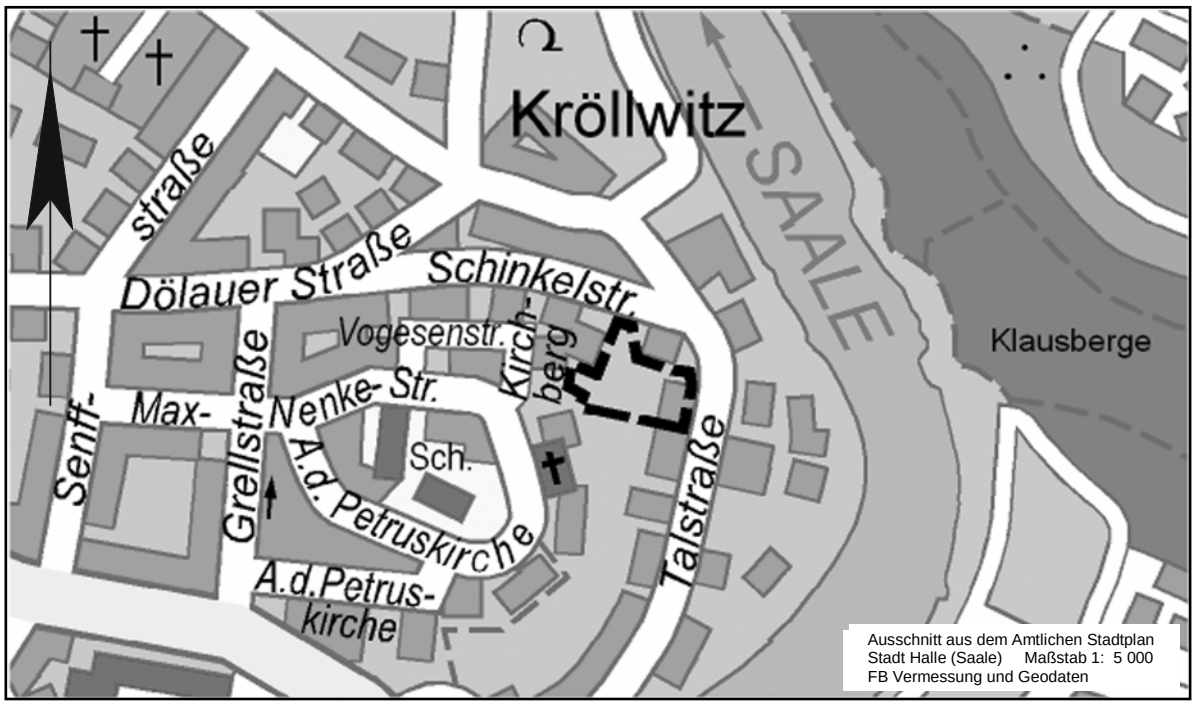
# Bebauungsplan Nr. 100

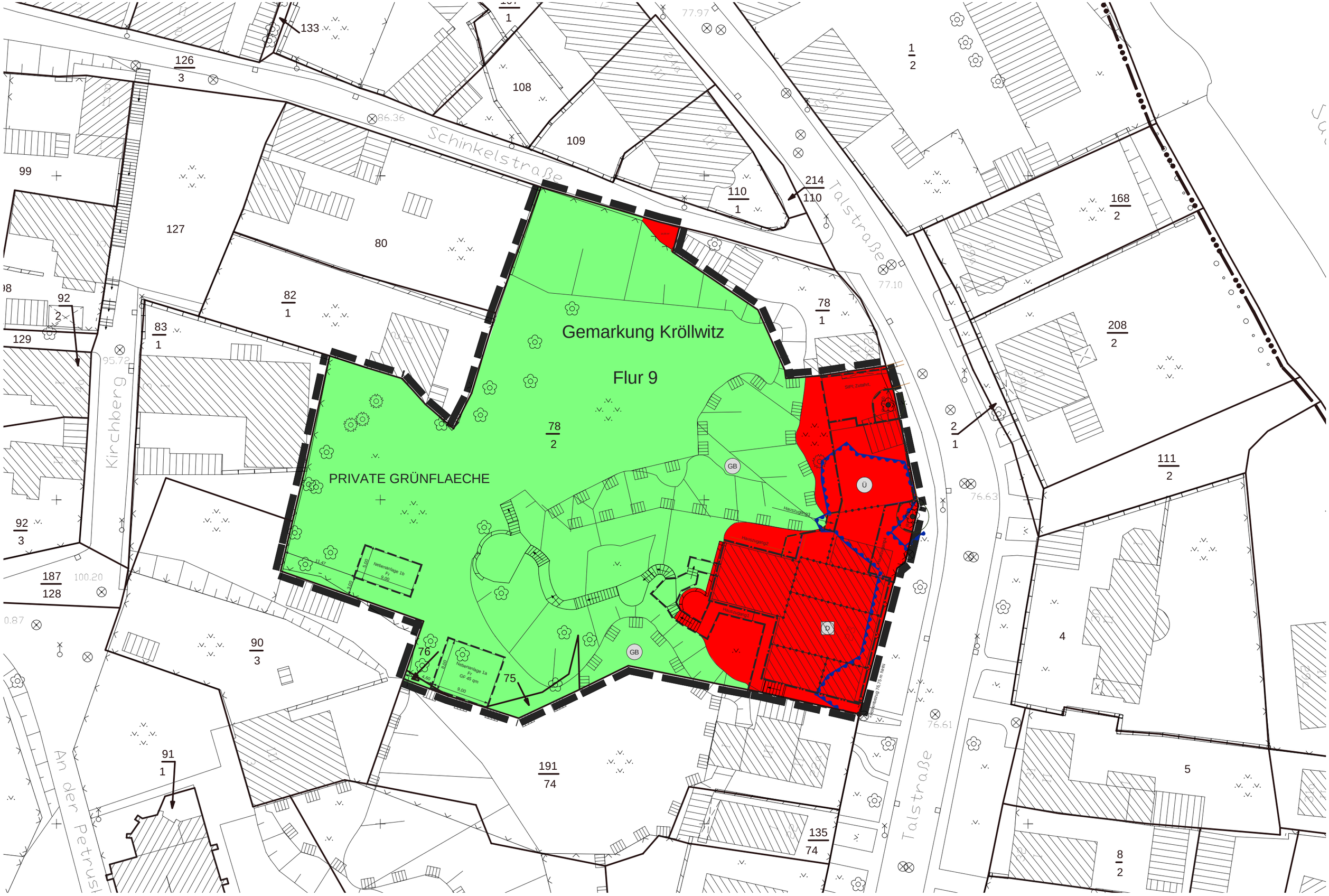
## Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße

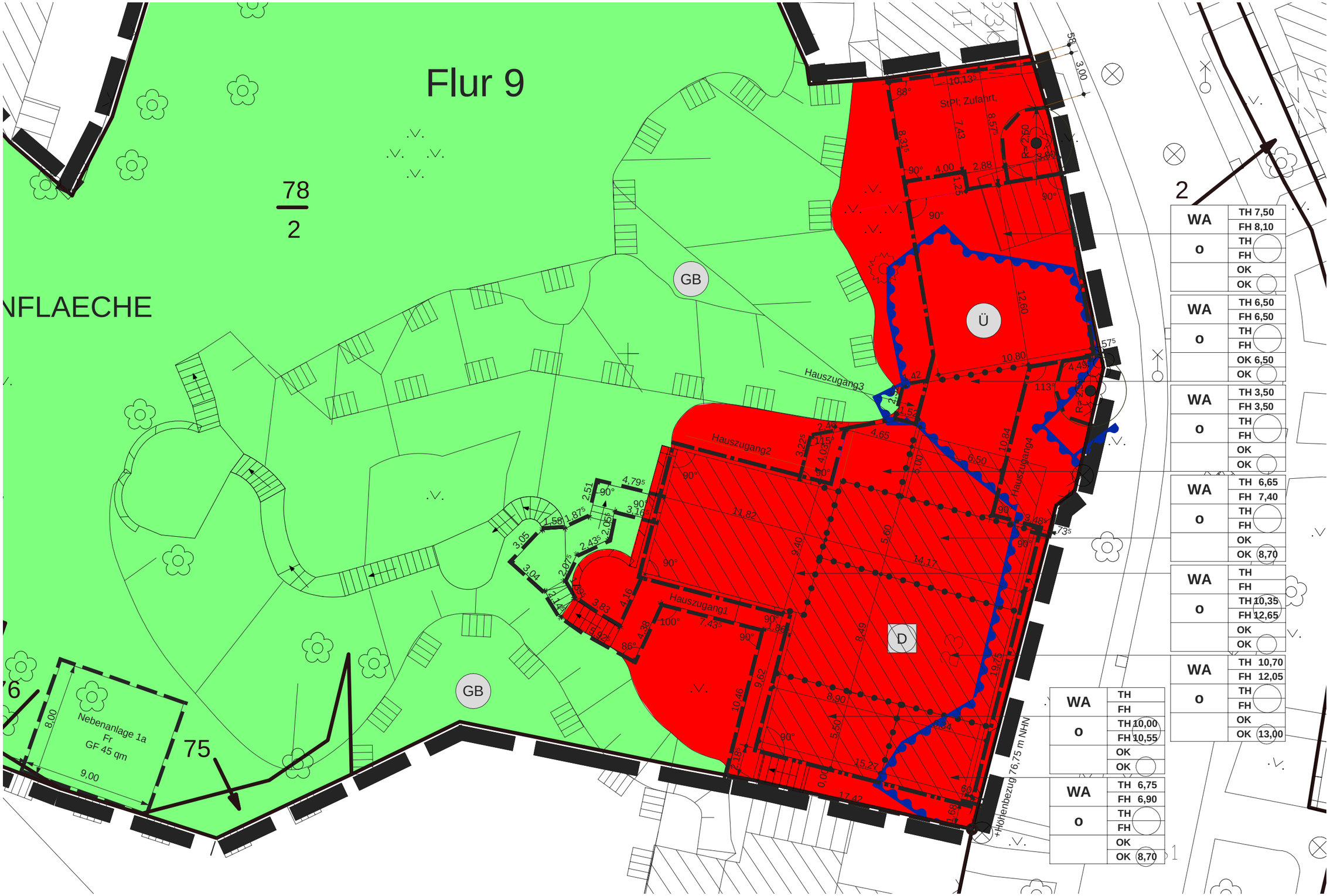
## 1. Änderung

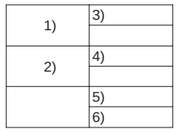
Stadt Halle (Saale)




Datum: 24.04.2008 / 8


Gemarkung Kröllwitz
Flur 9
PRIVATE GRÜNFLAECHE
Schinkelstraße
Talstraße
Kirchberg
An der Petrus
Nebenanlage 1b
Fr.
9,00
Nebenanlage 1a
Fr.
GF=45 qm
9,00
Hauszugang1
Hauszugang2
Hauszugang3
Hauptzugang zu 75 m WHN
Stpt. Zufahrt
GB
Ü
D
133
126
3
1
108
109
110
1
214
110
77.97
86.36
1
2
168
2
99
127
80
82
1
92
2
129
83
1
95.72
78
1
77.10
208
2
78
2
2
1
111
2
76.63
92
3
187
128
100.20
0.87
90
3
76
75
4
76.61
191
74
91
1
135
74
5
8
2


Flur 9
78
2
NFLAECHE
GB
Ü
D
StPl, Zufahrt,
Hauszugang1
Hauszugang2
Hauszugang3
Hauszugang4
Nebenanlage 1a
Fr
GF 45 qm
75
76
+Höhenbezug 76,75 m NHN
2
WA | TH 7,50 | FH 8,10 | o | TH | FH | OK | OK
WA | TH 6,50 | FH 6,50 | o | TH | FH | OK 6,50 | OK
WA | TH 3,50 | FH 3,50 | o | TH | FH | OK | OK
WA | TH 6,65 | FH 7,40 | o | TH | FH | OK | OK 8,70
WA | TH | FH | o | TH 10,35 | FH 12,65 | OK | OK
WA | TH 10,70 | FH 12,05 | o | TH | FH | OK | OK 13,00
WA | TH | FH | o | TH 10,00 | FH 10,55 | OK | OK
WA | TH 6,75 | FH 6,90 | o | TH | FH | OK | OK 8,70




Schablone für Angaben, zu Art und Mass der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweisen
3. Trauf- und Firsthöhen als Höchstmass
4. Trauf- und Firsthöhen als zwingende Höhenangabe
5. OK der baulichen Anlage als Höchstmaß
6. OK der baulichen Anlage als zwingende Höhenangabe

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

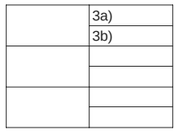
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- und §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA

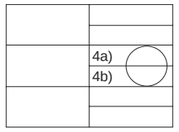
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

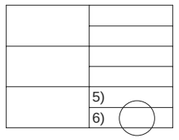
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - und § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)




Schablone für Angaben, die sich auf das Bauteil beziehen
3a) Traufhöhe in Metern als Höchstgrenze (zum Höhenbezugspunkt 76,75 m NHN)
3b) Firsthöhe in Metern als Höchstgrenze (zum Höhenbezugspunkt 76,75 m NHN)




Schablone für Angaben, die sich auf das Bauteil beziehen
4a) Traufhöhe in Metern als zwingende Höhenangabe (zu 76,75 m NHN)
4b) Firsthöhe in Metern als zwingende Höhenangabe (zu 76,75 m NHN)




Schablone für Angaben, die sich auf das Bauteil Attika beziehen
5) OK der baulichen Anlage als Höchstmaß (zu 76,75 m NHN)
6) OK der baulichen Anlage als zwingende Höhenangabe (zu 76,75 m NHN)

3,00

GF 45 qm

Das zulaessige Mass der baulichen Nutzung im Sinne der Grundfläche für Gebäude und Nebenanlagen auf dem Grundstück wird durch die Vermassung der Baufelder dargestellt.

Im ausgewiesenen Baufeld Nebenanlage 1a wird das Höchstmass der Grundfläche für bauliche Anlagen als Flächenmaß angegeben.

## BAUWEISE; BAUGRENZEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

Baulinien B - Plan 100 - 1. Änderung

Baugrenzen B - Plan 100 - 1. Änderung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung

o

offene Bauweise

## GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB )

private Grünfläche

Bindung für den Erhalt von Bäumen,
s. auch Textliche Festsetzung Nr. 1.8.5

## SONSTIGE PLANZEICHEN

StPl

Kfz - Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB )

Fr

Freizeit / Erholung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB )

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Mass der baulichen Nutzung

5,00

Bemassungslinien mit Massangaben in Metern zur Darstellung der Lage der Baufelder im Kataster.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 100 - 1. Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB )

## KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB )

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturzschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB )

Ü

Umgrenzung von Flaechen fuer den Hochwasserschutz (HQ 200) Ueberschwemmungsgebiet
(§ 9 Abs. 1Nr. 16 und Abs. 6 BauGB )

GB

Geschütztes Biotop

D

Regelungen für den Denkmalschutz
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB )

+76,75 m NHN Höhenbezugsangabe für die TH / FH / OK

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSINHALT / BESTAND

Bäume

Gebäude

Treppenanlagen

Zaunanlagen

Mauern / Stützmauern

Böschungen

75

Grundstücks- / Flurstücksgrenze
und Flurstücksnummer

**Satzung der Stadt Halle (Saale)**
**zum Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung**

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom …… folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet - Talstraße, 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. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet – Talstraße für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

**Baugesetzbuch**
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1997 (BGBl. 1S 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. 3316)

**Baunutzungsverordnung**
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vim 23.01.1990 (BGBl. 1 S 1312) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466)

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

**Planzeichenverordnung**
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 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. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2005 (GVBl. LSA S. 14)

**Gemeindeverordnung 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. 126)

**Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.**

## Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße werden nachfolgend abgedruckt, soweit sie den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen.

Im Rahmen der 1. Änderung geändert oder ergänzter Text ist *kursiv* gedruckt.
Sofern Textfestsetzungen des Gesamtplanes den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht betreffen, sind diese weggelassen und als Auslassung mit den Zeichen (…) kenntlich gemacht.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 unzulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA), teilweise mit Ausnahme des Gebietes „WA (4)“ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 1 Abs. (6) BauNVO wird festgesetzt:

Die in § 4 (3) BauNVO benannten Ausnahmen:

- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit nachfolgend keine abweichende Regelung bezüglich des Baugebietes „WA (4)“ getroffen wird. Die benannten Nutzungsarten sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Baugebietes „WA (4) nicht zulässig.

( … )

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

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§§ 16 ff. BauNVO)

( … )

*1.2.1.4 Besondere Festsetzungen für das Baugebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung*

*Die Größe der Grundflächen für bauliche Anlagen wird über die vermassten Baufelder, die durch Baulinien und Baugrenzen sowie durch die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen definiert sind, festgesetzt.*
*(gemäß § 16 Abs 2 und 3; § 17 Abs. 2; § 19 Abs. 4 BauNVO)*

1.2.2 Trauf – und Firsthöhenfestsetzungen (§§ 16 / *18(2)* BauNVO)

( … )

1.2.2.3 Festsetzung der Traufhöhe „TH“ als Höchstmaß

Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

*Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der bisherige Satz gestrichen. An seine Stelle tritt:*

*Höhenbezug für die Angaben ist der im Planteil A mit 76,75 m NHN ausgewiesenen Bezugspunkt.*

*Dieser Höhenbezugspunkt gilt ebenfalls für die in den folgenden Punkten (1.2.2.4; 1.2.2.5; 1.2.2.6; 1.2.3.1; 1.2.3.2) benannten Festsetzungen der Traufhöhe, Firsthöhe und Oberkante baulicher Anlagen.*

1.2.2.4 Festsetzung der Firsthöhe „FH“ als Höchstmaß

Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.

*Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der bisherige Satz gestrichen.*

*1.2.2.5 Festsetzung der Traufhöhe „TH“ als zwingendes Höhenmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung*

*Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut zu messen.*

*1.2.2.6 Festsetzung der Firsthöhe „FH“ als zwingendes Höhenmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung*

*Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.*

*1.2.3 Festsetzung der OK baulicher Anlagen (§§ 16 / 18(2) BauNVO)*

*1.2.3.1 Festsetzung der OK baulicher Anlagen „OK“ als Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung*

*Die Oberkante der baulichen Anlage wird definiert als oberster Abschluss der Gebäudeaußenwand unter Einbeziehung einer Brüstung (Attika).*

*1.2.3.2 Festsetzung der OK baulicher Anlagen „OK“ als zwingendes Höhenmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung*

*Die Oberkante der baulichen Anlage wird definiert als oberster Abschluss der Gebäudeaußenwand unter Einbeziehung einer Brüstung (Attika).*

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
(s. auch Nr. 2.1.4 der Örtlichen Bauvorschriften)

( … )

*1.3.3 Abweichende Festsetzung der Abstandsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung § 9 (1) 2a BauGB*

*In der Abweichung zu den Regelungen der BauO – LSA § 6 ist das als Einzeldenkmal klassifizierte Gebäude einseitig zur seitlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 191/74 mit verringerter Abstandsfläche zulässig, deren Tiefe sich aus dem Abstand der festgelegten Baulinie zur Grundstücksgrenze ergibt.*

1.4 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 14 u. 23 BauNVO)

*Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der Absatz gestrichen. An seine Stelle tritt der Pkt. 1.4.1.*

*1.4.1 Zulässige Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung*

*Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind, in den dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.*

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

*im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der Punkt 1.5 ersatzlos gestrichen.*

1.6 Passiver Schallschutz, Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB über Vorkehrungen des Schutzes im Sinne des BImSchG an Gebäuden

*im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der Punkt 1.6 ersatzlos gestrichen.*

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Grünflächen mit Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“

Innerhalb der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist je Baugrundstück eine Zufahrt zulässig.

1.7.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten / privater Park“

Innerhalb der Zweckbestimmung sind Nebenanlagen *in den dafür ausgewiesenen Flächen* im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind, zulässig, soweit sie einer gärtnerischen Nutzung, *der Nutzung für Ausstellungen im Zusammenhang mit den Präsentationen im Felsengarten* oder Erholungsnutzung dienen.

( … )

1.8.4 Bindung für die Erhaltung der Felsenbiotope

*im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der Punkt 1.8.4 ersatzlos gestrichen.*

1.8.5 Bindung für den Erhalt von Einzelbäumen
*(§9 (1) Nr. 25b BauGB)*

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Die Pflanzqualität muss Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe min. 18 cm, 3 – 4 x verpflanzt, sein.
*Oberflächennah sind Baumscheiben von mindestens 2,50 m Radius zur Außenkante des Stammes einzuhalten, beim Kellergeschoss ist ein Mindestabstand von 5m einzuhalten. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrung zu sichern und zu begrünen.*

( … )

*1.8.7 Begrünung von Brandwänden*

*im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz,*
*Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der Punkt 1.8.7 ersatzlos gestrichen.*

*2 Örtliche Bauvorschriften*
*als Bestandteil des Bebauungsplanes § 87 BauO LSA in Verbindung mit § 9 (4) BauGB*

*im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz,*
*Wohngebiet Talstraße 1. Änderung*
*wird der Punkt 2 einschließlich aller Unterpunkte ersatzlos gestrichen.*
*Siehe hierzu auch Pkt. 1.3.3*

( … )

4.2 Archäologische Denkmale

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege im gesamten Plangeltungsbereich Hinweise auf archäologische Kulturdenkmale bekannt. Bauvorhaben bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht:
Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen der Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

4.3 Baumschutz

*im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz,*
*Wohngebiet Talstraße, 1. Änderung wird der Punkt 4.3 ersatzlos gestrichen.*