

# STADT HALLE (SAALE)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143, 1. Änderung

Kröllwitz, Kreuzvorwerk

### Plan 1: Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B)

Planungsbüro	Architekturbüro Peter Frießleben Dipl. Designer / Freier Architekt BDA Karl-Liebknecht-Str. 19 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	30. Mai 2008 B - Entwurf
Gemarkung	Kröllwitz
Flur	13
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

**Entwurf –  
Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz,  
Kreuzvorwerk, 1. Änderung**

**PRÄAMBEL**

Auf Grund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, bestehend aus 2 Plänen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen. Mit Inkrafttreten der 1.Änderung tritt der am 06.06.2007 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 143 im räumlichen Geltungsbereich der 1.Änderung außer Kraft.

- **Plan 1: Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B)**
- **Plan 2: Prinzipansichten - Neubau Pflegeheim**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2141, ber.1998 I S. 137) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I, S. 3316) m.W.v.1.1.2007

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I, S. 1310); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I, S. 466)

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des EAG Bau v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

**Gemeindeordnung** für das Land Sachsen-Anhalt (GOLSA) vom 05.10.1993 (GVBL. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004

**Gesetz über die Bauordnung** des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA, S. 769)

**Naturschutzgesetz** des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl.LSA S. 454); geändert durch Gesetz vom 14.01. 2005 (GVBl. LSA S. 14)

**Feld- und Forstordnungsgesetz** des Landes Sachsen-Anhalt (FFOG LSA) vom 16.04.1997 (GVBL. LSA, S. 476), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S. 130)

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

**Landeswaldgesetz** (LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBL. LSA, S. 520), geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (BVBl. S. 372)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (BNatSchG vom 25. März 2002, BGBl. I Nr.22, S.1193, zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.Juni 2005 I S. 1818)

**Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001

**Ausführungsgesetz** des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 02.04. 2002

**Bundes-Immisionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 26.9.2002 (BGBl. I S.3830)

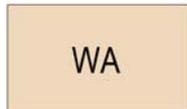
*Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.  
(Stand 05/08)*

## Teil A Festsetzungen durch Planzeichen

### Planzeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1 Bau NVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Bau NVO)

III

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

#### Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 Bau NVO)



- Baugrenze



- Baulinie

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (befahrene Straßen) einschließlich Leitungsrechten zu Gunsten Dritter



private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (befahrene Wege mit beschränkter Nutzung)

M

Mischsystem

#### Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und 14 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung



Elektrizität / neue Trafo-Station



Abwasser (Regenwasser) Bauwerk

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)



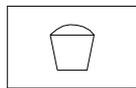
unterirdisch, (Art der Leitung entspr. Angabe in der Planzeichnung)

## Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)



private Grünfläche



Kleinkinderspielplatz, max. Höhenbegrenzung 2m

## Flächen für Landwirtschaft und Wald

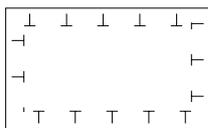
(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs.6 BauGB)



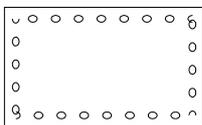
privater Wald, Zweckbestimmung gemäß Angabe in der Planzeichnung

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



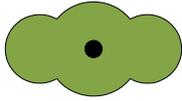
Anpflanzen von Bäumen (gemäß textl. Festsetzungen)



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (Textl. Festsetzung)



Erhaltung: Sträucher



Beseitigung eines Baumes

**pm1 / m1**

Bezeichnung von Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen entspr. textlichen Festsetzungen für Entwicklungs- und Ausgleichmaßnahmen

## Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)



Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

### Sonstige Planzeichen (zeichnerische Festsetzungen)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 Bau GB)

**ST**

private Stellplätze

**GA**

private Garagen

**ABST**

**private Abstellboxen** (eingefügt im Rahmen der 1.Änderung)



L (UKK) Leitungsrechte zu Gunsten Universitätsklinikum Kröllwitz und Fernwärmetrasse der EVH

TH: 95.90-96.90

Traufhöhe bei Neubauten als Mindest- und Höchstgrenze, bezogen auf NHN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 9 (7) Bau GB)



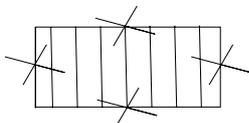
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§9 (7) Bau GB)**  
(eingefügt im Rahmen der 1.Änderung)



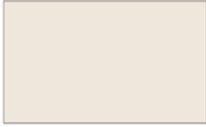
Abgrenzung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung



Bemaßungslinien mit Maßangaben in Meter



Abbruch vorhandener baulicher Anlagen



Geplante neue Gebäude  
(gem. textl. Festsetzungen und zeichnerischer Darstellung)



Stützmauer / Einfriedung / Gabionenwände

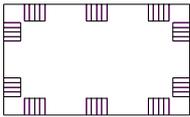
### Planzeichen ohne Festsetzungsgehalt

+95.1

vorhandene Geländehöhe (Höhenbezugssystem NHN)



Flurstücks-Nr. und Flurstücksgrenze  
(bei Neubauten mit Parzellierungsvorschlag des Investors)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten  
im Sinne des Naturschutzrechts  
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet



Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)

## **Entwurf -**

# **Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 1. Änderung**

## **Teil B Textliche Festsetzungen**

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgesetzt:

### **1. Textliche Festsetzungen vorhabenbezogener Bebauungsplan (gesamter Geltungsbereich) (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO):

Unzulässige Nutzungsarten

Nach § 1 (6) Bau NVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die in § 4 (3) Bau NVO benannten Ausnahmen nicht zugelassen werden. Nach § 13 BauNVO sind Gebäude und Räume für freie Berufe zulässig.

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

Zahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)

Sofern in der Planzeichnung kein abweichender Planeintrag vermerkt ist, sind 3 Geschosse zulässig.

(Geschosse gemäß Begriffsbestimmung BauO LSA)

#### **1.3 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 Bau GB und §§ 14 und 23 Bau NVO)**

Auf Grundstücken innerhalb des Bereiches von denkmalgeschützten Hochbauten, ist die Neuerrichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) BauO LSA sind, nicht zulässig.

Auf den anderen Baugrundstücken, für die der Neubau von Wohngebäuden zulässig ist, ist eine Nebenanlage pro Haus, die Gebäude im Sinne des §2 (2) Bau LSA sind, von maximal 5 qm Grundfläche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Neuerrichtung von Terrassen, die keine Gebäude sind, bis zu 15m<sup>2</sup> je Einheit zulässig. Für den Bereich des ehemaligen Hengststalles sind die Flächen für Terrassen in der Planzeichnung eingetragen.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

##### **1.4.1 Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Sind Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt, so ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, wie Wintergärten und Balkonen, mit Ausnahme des ehemaligen Hengststalles und des mittleren nördlichen Bestandsgebäudes B5 (entsprechend Plan 2 - Ansichten) zulässig. Terrassen dürfen die Baulinien und Baugrenzen im festgesetzten Maß überschreiten.

1.5 Garagen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 Bau GB und § 12 Bau NVO)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

1.6 Nutzung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

1.6.1 Außerhalb von Einzeldenkmalen ist zur Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 0,02 cbm/ qm überdachter Fläche des Hauptbaukörpers einzurichten. Ein Überlaufanschluss an das Kanalnetz ist vorzusehen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn eine Dachbegrünung errichtet wird.

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

1.7.1 Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen, zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten vorzusehen.

1.7.2 Alle Fußwege und alle PKW-Einstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.7.3 Kompensationsmaßnahme Maßnahmeart m1 (Waldsaumentwicklung)  
Alle nichteinheimischen Gehölze sind zu roden, soweit erforderlich konkurrenzbedingte Baumfällungen vorzunehmen und zur Entwicklung eines stabilen Waldmantels eine vollflächige Pflanzung von Straucharten gemäß Pflanzenliste m1 herzustellen.

1.7.4 Kompensationsmaßnahme Maßnahmeart m2 + m3 (Naturnahe Waldentwicklung Galio-Carpinetum und Fraxino-Aceretum)  
Außerhalb von Einzelbaumfestsetzungen sind alle nichteinheimischen Gehölzarten vollflächig zu roden und konkurrenzbedingte Jungholzentnahmen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen hat je gekennzeichnetem Bereich mit einheimischen Pflanzmaterial entsprechend Pflanzenliste m2 und m3 zu erfolgen.

1.7.5 Maßnahmeart m4 (Terrassenringweg)  
Der im GLB befindliche Terrassenringweg ist in wassergebundener Decke wiederherzustellen. Der mit dem Weg umschlossene Bereich ist als gestaltete, rasengeprägte Vegetationsfläche zu entwickeln, in den parkseitig gekennzeichneten Wegeaufweitungen des Ringweges sind Bankplätze zulässig.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Pflanzmaßnahme pm1 (geschnittene Hecke)  
Ausgenommen notwendiger Durchwegungen bis jeweils max. 1,2m Breite, ist eine geschlossene, geschnittene Hecke aus *Carpinus betulus* (Hainbuche) in der Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 100-125cm, herzustellen.

1.8.2 Pflanzmaßnahme pm2 + pm3 (Strauchpflanzung)  
In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist eine vollflächige, strauchgeprägte Laubgehölzpflanzung zu entwickeln, die in pm 2 als mittelhohe Pflanzung und in pm 3 ausschließlich als bodendeckende Pflanzung vorzunehmen ist.

- 1.8.3 Pflanzmaßnahme pm4, pm5 + pm6 (Einzelbäume)  
Die gekennzeichnete Einzelbaumpflanzungen sind in pm 4 mit Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie), in pm 5 mit Quercus petraea (Traubeneiche) und in pm6 mit Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), jeweils in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., 16-18cm, vorzunehmen.
- 1.8.4 Pflanzmaßnahme pm7 (garagen- und stellplatzverdeckende Strauchpflanzung)  
Im durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist eine vollflächige, mittelhohe bis hohe Laubgehölzstrauchpflanzung zu entwickeln.
- 1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG):  
Die zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzten Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der Ersatz ist außerhalb von Haus- und Vorgärten ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzarten und bei den festgesetzten Bäumen an der zentralen Grünfläche artgleich vorzunehmen.
- 1.10 Maßnahmen zum Schallschutz  
Für schutzbedürftige Räume in Gebäuden die unmittelbar östlich, parallel zur Straße Kreuzvorwerk angrenzen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.  
Die Bemessung erfolgt nach DIN 4109 und wird für den ehemaligen Hengststall in den Lärmpegelbereich III, für die anderen Gebäude in diesem Bereich in den Lärmpegelbereich IV eingestuft.

## 2. Ergänzende textliche Festsetzungen für den Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
Die bestehenden Klinkerwandflächen sind zu erhalten. Die Außenwandflächen der neuen Gebäude bzw. der Gebäude mit vorh. Putzfassaden sind oberhalb des Spritzwassersockels als einheitlich einfarbige Putzfassaden auszuführen. Im Bereich der denkmalgeschützten Hochbauten um den ehemaligen Reitplatz, ist der Farbton der Neubauten auf die vorh. Klinkergebäude zusammen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Alle anderen Gebäude sind einheitlich in einem hellen Ockerfarbton zu gestalten. Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.
- 2.2 Im Bereich der südlich des Hengststalls geplanten Doppelhäuser ist das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss entsprechend der Ansicht der Prototypen auf Plan 3 auszuführen. (Geschoss gemäß Begriffsbestimmung BauO LSA)  
***Im Bereich des Neubau-Pflegeheims ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen für geringfügige und untergeordnete Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten bis NHN 99,4 zulässig. (eingefügt im Rahmen der 1.Änderung)***
- 2.3 Für die Neubauten sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Bestandsbauten unterliegen den denkmalrechtlichen Festsetzungen.
- 2.4 Begrünung baulicher Anlagen – Dach.  
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 30 Grad, die zusammenhängend über 20m<sup>2</sup> betragen, sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Bestandsgebäude. Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Neubauten befreien von der Begrünungspflicht. Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind zulässig, wenn eine Niederschlagswasserverwendung für Haushaltszwecke (z.B. Toilette oder Waschmaschine) vorgesehen ist.
- 2.5 Einfriedungen privater Grundstücke sind nur mit Laubgehölzhecken herzustellen. Heckenergänzende Einfriedungen sind mit Zäunen zulässig, wenn sie auf der der halböffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke angeordnet werden und die Zaunkrone unter der jeweiligen Heckenobergrenze bleibt. Zur Talstraße hin ist dabei die Zaunführung so vorzunehmen, dass Eingriffe in die vorhandenen Felsen nicht erforderlich werden.

- 2.6 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter  
Die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter sind zum halböffentlichen Raum verdeckt anzuordnen oder mittels einer Laubhecke einzugrünen. Müllschränke und sonstige Sichtschutzkonstruktionen sind mit Rankgehölzen zu begrünen.
- 2.7 Unmittelbar nördlich des Zusammentreffens der 3 Verkehrsstrassen „Am Gestüt Kreuz 4-18a“, der Zufahrt zur Klinik (Villa) und des vorh. Weges zur Talstraße (Kastanienallee) ist mind. 1 Kastenrinne quer über die Fahrbahn zu legen, um Niederschlagswässer in eine vorhandene Mulde am Südrand des Waldes zu leiten.
- 2.8 Für die Gestaltung der privaten Freianlagen ist ein genehmigungspflichtiger qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend § 3 BauVorIVO mit Pflanzenliste der Gehölze zu erarbeiten und mit den Bauvorlagen einzureichen.

### **3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

- 1 Landschaftsschutzgebiet  
LSG „Saaletal“ (Reg.-Nr. LSG0034\_ Saaletal); hier: Grenzverlauf gem. Satzung zum rechtsverbindlichen Schutzgebiet gem. § 32 NatSchG LSA.
- 2 Geschützter Landschaftsbestandteil  
GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ (Reg.-Nr. GLB0010HAL Amselgrund und Kreuzer Teiche); hier: Grenzverlauf gem. Satzung zum rechtsverbindlichen Schutzgebiet gem. § 35 NatSchG LSA.
- 3 Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt  
Auf Grund von vorhandenen archäologischen Kulturdenkmalen (bronze- und eisenzeitliche Funde) ist für Erdarbeiten grundsätzlich die Abstimmung und ggf. die Durchführung von Dokumentationsarbeiten entsprechend Denkmalschutzgesetz LSA erforderlich
- 4 Aus der Stellungnahme des Ressort Denkmalschutz  
Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein Baudenkmal im Sinne von § 2(2) 1 Denkmalschutzgesetz LSA einschließlich der Frei- und Parkflächen sowie der Einfriedungsmauer zum Kreuzvorwerk.