STADT HALLE (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 100, Halle - Kröllwitz

Wohngebiet Talstraße, 2. Änderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung — § 9 Abs. 7 BauNVO

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl — §§ 16, 19 BauNVO

TH — Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze s. auch Textl. Festsetzung Nr. 1.2.2.3

FH — Firsthöhe in Meter als Höchstgrenze s. auch Textl. Festsetzung Nr. 1.2.2.4

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — §§ 22, 23 BauNVO

Grünflächen — § 9 Abs. 9 Nr. 1 BauGB

Grünfläche — § 4 BauNVO

Zweckbestimmung:

Garten / privater Park

p — privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

TF — Verweis auf die Textl. Festsetzung zur näheren Bestimmung der Bindungen innerhalb der Bezugsfläche

Sonstige Planzeichen

TF — Zusatzsymbol als Verweis auf die Textl. Festsetzungen Nr. 1.6.2 zur näheren Bestimmung der Vorkehrungen des passiven Schallschutzes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets — § 1 Abs.4 BauNVO

15.00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

\# — Abstandsmaß parallel

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (HQ 200)

3. PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE (auszugsweise)

nichtöffentliches Gebäude

Wirtschaftsgebäude

Böschung

Mauer

Zaun

Baum

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

10/1 — Flurstücksnummer

PLANZEICHNUNG TEIL A

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Traufhöhe, TH
Firsthöhe, FH
Dachneigung, DN

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße werden nachfolgend abgedruckt, soweit sie dem Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen.
Im Rahmen der 2. Änderung geänderter oder ergänzter Text ist kursiv gedruckt.
Sofern Textliche Festsetzungen des Gesamtplanes den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht betreffen, sind diese weggelassen und als Auslassung mit den Zeichen (...) kenntlich gemacht.

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 (6) BauNVO wird festgesetzt:
Die in § 4 (3) BauNVO benannten Ausnahmen:
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden in den Allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nachfolgend keine abweichende Regelung bezüglich des Baugebietes WA (4) getroffen wird.

(...)

1.1.2 Gliederung von Teilbaugebieten nach der Art der zulässigen Nutzung und Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz in Teilgebieten
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

(...)

1.1.2.2 Teilbaugebiet WA (2)
Für das in der Planzeichnung als WA (2) gekennzeichnete Teilbaugebiet wird gemäß § 1 (7) BauNVO festgesetzt: Es sind nur Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

(...)

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

(...)

1.2.2 Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen
Die bestandsorientierten Festsetzungen 1.2.2.1 und 1.2.2.3 werden im Geltungsbereich der 2. Änderung gestrichen.

1.2.2.3 Festsetzung der Traufhöhe „TH" als Höchstmaß
Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut zu messen.
Bezugshöhe für die Festsetzung im Geltungsbereich der 2. Änderung ist der im Planteil A mit 77,96 m ü. NHN ausgewiesene Bezugspunkt.
Zwerchhäuser und Risalite sind im Geltungsbereich der 2. Änderung zulässig, wenn sie mit ihrer Traufhöhe unter der zulässigen Firsthöhe bleiben.

1.2.2.4 Festsetzung der Firsthöhe „FH" als Höchstmaß
Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
Bezugshöhe für die Festsetzung innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung ist der im Planteil A mit 77,96 m ü. NHN ausgewiesene Bezugspunkt.

(...)

1.4 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind und mehr als 30 m² umbauten Raum umfassen, nicht zulässig.
Abweichend von Satz 1 sind sonstige bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden, soweit sie nach § 14 (1) BauGB zugelassen werden können, zulässig. Ausnahmsweise können abweichend von Satz 1 zugelassen werden:
- Nebenanlagen, die einem Betrieb dienen
- Nebenanlagen ortstypischer Funktion, wie z.B. Bootshäuser.

(...)

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

1.6.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
Im gesamten Plangeltungsbereich wird nachfolgend festgesetzt:
Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen in den Lärmpegelbereichen, die in dem auf der Planzeichnung (Teil A) der rechtskräftigen Planfassung vom 05.11.1998 befindlichen „Beiplan Lärmpegelbereiche" gekennzeichnet sind, jeweils mindestens die resultierenden Schalldämmmaße R'w,res gemäß der DIN 4109, Ausgabe 11/89 einschließlich Berichtigung 1 vom August 1992 nachgewiesen werden.

1.6.2 Schallgedämmte Lüftungsöffnungen für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.
In den überbaubaren Grundstücksflächen, die in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Zusatzsymbol „Passiver Schallschutz, Textl. Fests. Nr. 1.6.2" gekennzeichnet sind, werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungseinrichtungen, Unterrichtsräume u.ä., deren Außenöffnungen ausschließlich auf der/ den Straßenseite(n) liegen, sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen gemäß DIN 4109 vorzusehen.
Die Festsetzung gilt auch für Teile von überbaubaren Grundstücksflächen

(...)

1.7 Grünflächen

(...)

1.7.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten/ privater Park"
Für private Grünflächen sind innerhalb der Zweckbestimmung Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVNO, die keine Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind, zulässig, soweit sie einer gärtnerischen Nutzung oder Erholungsnutzung dienen.

(...)

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie Flächen zum

(...)

1.8.3. Bindung für die Erhaltung der Ufervegetation
Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend ausgewiesenen Flächen wird festgesetzt:
Der Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten. Bäume sind bei Abgang durch Arten der Hart- und Weichholzauen zu ersetzen. Die Pflanzqualität beim Ersatz muss Hochstammqualität, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18 cm sein.

(...)

1.8.7 Begrünung von Brandwänden
Geschlossene Wände, an die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht angebaut werden kann, sind zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften

als Bestandteil des Bebauungsplanes § 87 BauO LSA in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
Die Festsetzungen der Unterpunkte 2.1.1 und 2.1.3 werden im Geltungsbereich der 2. Änderung ersatzlos gestrichen.

(...)

2.1.2 Geltung der Festsetzungen über die Neigung der Hauptdachflächen
Die entsprechenden Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) sind nicht auf Nebenanlagen und Garagen anzuwenden.
Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind auf Teilflächen Dachterrassen zulässig.

(...)

2.2.2 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Die Stellplätze sind, soweit sie von der angrenzenden Straße aus sichtbar sind, mit Laubhecken oder Sträuchern einzugrünen.

2.2.3 Gestaltung der Vorgärten
Vorgärten sind die Freiflächen, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche oder der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" als angrenzender Haupterschließung des Grundstücks und der Gebäudekante liegen.
Die Vorgärten sind, soweit sie nicht zulässigerweise als Erschließungsflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen bzw. als gärtnerisch angelegte Flächen zu erhalten.
Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

2.2.4 Straßenseitige Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen sind als Laubhecken, als Zäune aus Holz, als Mauern und als Mauern mit aufgesetzten Zäunen zulässig. An Vorgärten kann verlangt werden, dass die Höhe der Einfriedungen höchstens 1,20 m über der mittleren Geländehöhe auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt.

(...)

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Festgestelltes Überschwemmungsgebiet
Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird vom Überschwemmungsgebiet der Saale gemäß Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 15.09.2006 berührt.
Als Überschwemmungsgebiet wird das Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100), als überschwemmungsgefährdetes Gebiet das Gebiet mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 200 Jahren (HQ200) zeichnerisch festgesetzt.
In den Überschwemmungsgebieten sind die Bestimmungen des § 97 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu beachten.

4 Kennzeichnungen und Hinweise

4.1 Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hiermit als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen folgende Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet:
Hochwassergefahr
Das Plangebiet befindet sich im Einflussgebiet der Saalehochwässer.
Teile des Geltungsbereichs der 2. Änderung befinden sich im Bereich des hundertjährigen (HQ100) bzw. des zweihundertjährigen Hochwassers (HQ200).
Grundwasser
In der Saaleniederung ist zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen um 1 m unter Gelände zu rechnen.
Gewässerschonstreifen
Für die Saale ist ein Gewässerschonstreifen von mindestens 10 m Breite ab der Böschungsoberkante gemäß § 94 WG LSA zu berücksichtigen.

4.2 Archäologische Denkmale
Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind dem Landesamt für Archäologie und 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 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 25.03.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 8 am 22.04.2009 erfolgt.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.02.2009 und 18.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom 02.04.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Die Prüfung der durch die betroffene Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat war nicht erforderlich, da keine abwägungsrelevanten Hinweise vorgebracht wurden.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinreichend der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den .....

Siegel — Stadtvermessungsamt

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den .....

Siegel — Stadtplanungsamt

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jemanden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

SATZUNG DER STADT HALLE (SAALE)

zum Bebauungsplan Nr. 100, Halle - Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße, 2. Änderung

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..... folgende Satzung über die 2. 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 2. Änderung tritt der am 05. Januar 1998 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 100, Halle - Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung außer Kraft.

Baugesetzbuch
(BauGB) neugefasst durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

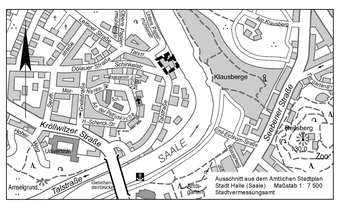
Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt - WG LSA
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248), zuletzt geändert am 07. November 2007 (GVBl. LSA S. 353)

Der Satzung ist eine Begründung zur 2. Änderung beigefügt.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 100, Halle-Kröllwitz
Wohngebiet Talstraße, 2. Änderung

Planungsbüro	Hyder Acerplan GmbH Seebener Straße 22 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	30. Juli 2009 A
Gemarkung	Kröllwitz
Flur	8, 9
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.