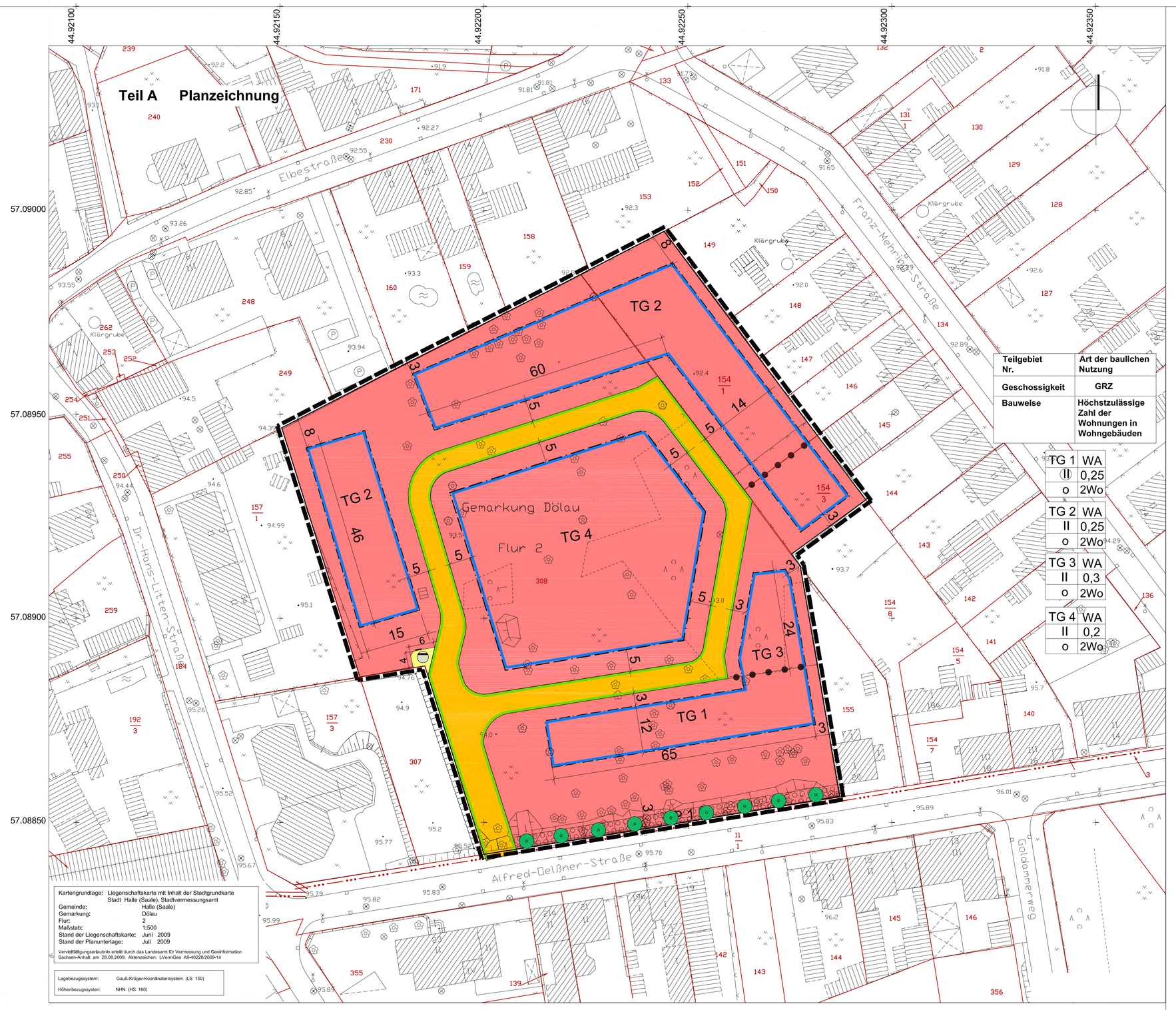
Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 140.2
"Dölau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße"



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte
Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt

Gemeinde:	Halle (Saale)
Gemarkung:	Dölau
Flur:	2
Maßstab:	1:500
Stand der Liegenschaftskarte:	Juni 2009
Stand der Planunterlage:	Juli 2009

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 28.08.2009, Aktenzeichen: LVermGeo A9-4922/8/2009-14

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)

Höhenbezugssystem: NHN (HS 160)

Teil B Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I, S. 132)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in allen Teilgebieten die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

2.1 Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO ist in den Teilgebieten 1; 2 und 4 ist die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Der Vollgeschossbegriff in diesem B-Plan richtet sich nach § 87 Abs. 2 BauO LSA in der Fassung vom 20.12.2005, veröffentlicht GVBl LSA Nr. 67/2005, S.769.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 Bau NVO i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 darf im TG 1 die Baugrenze zur Alfred-Oelßner-Straße durch Terrassen und Wintergärten um maximal 4 m überschritten werden.

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

4.1 Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken mittels Zisterne oder Teich mit einem freien Rückhaltevolumen von mindestens 0,02 m³/m² angeschlossener Fläche zurückzuhalten. Überschüssiges Wasser darf von der Zisterne (bzw. Teich) nur gedrosselt ins öffentliche Kanalnetz eingespeist werden. Dabei ist die Drosselöffnung so zu bemessen, dass maximal 0,2 Liter/sec. in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden.

4.2 Zuordnungsfestsetzung
Den Wohnbauflächen und den Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zulässig sind, werden externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Wörmlitz, Flur 6, auf den Flurstücken 54, 56, 57 zugeordnet. Die bezeichneten Flurstücke Gemarkung Wörmlitz, Flur 6, Flurstücke 54, 56, 57 sind auf einer Fläche von insgesamt 2,5 ha versiegelter Fläche zu entsiegeln und zusätzlich auf einer Fläche von 0,5 ha mit einem standortheimischen Eichen-Hainbuchenwald aufzuforsten.

Die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird zu 12,45 % den Verkehrsflächen, auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Dölau, Flur 2, Flurstück 308, zu 73,3% den Wohnbauflächen auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Dölau, Flur 2, Flurstück 308, zu 0,75 % den Wohnbauflächen auf dem privaten Grundstück Gemarkung Dölau, Flur 2, Flurstück 154/3 und zu 13,5 % den Wohnbauflächen auf dem privaten Grundstück Gemarkung Dölau, Flur 2, Flurstück 154/1 zugeordnet.

5.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

5.1. Pflanzmaßnahme P1: Baumreihe mit freiwachsender Hecke
In dem mit P1 gekennzeichneten Bereich ist gemäß Vermaßung eine freiwachsende Hecke mit darin befindlicher Baumreihe zu entwickeln. Als Baumart wird Acer campestre (Feldahorn), Mindestqualität H., 3xv, STU 16-18 cm festgesetzt. Zur Unterpflanzung sind folgende Straucharten in Form einer Mischpflanzung zulässig: Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere), Rosa majalis (Mai- oder Zimtrose) und ausschließlich randlich Rosa arvensis (Kriechende Rose) in einer mittleren Pflanzdichte von 1 Stk./m².

5.2 Die festgesetzten Einzel- und Flächengehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Pflanzungen der Maßnahme P1 sind diese lage- und artgleich zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung – PlanzV 90
vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

ART UND Maß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

GRZ 0,25 — Grundflächenzahl — §§ 16; 17; 19 BauNVO

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend — §§ 16 und 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — §§ 16 und 20 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, — § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 Abs. 2 BauNVO

o — offene Bauweise — § 22 Abs. 3 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche, öffentlich — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie und Abgrenzung der Verkehrsflächen untereinander — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

P 1 — Pflanzfläche vgl. textliche Festsetzung 5.1 — § 9 Abs 1 Nr.25 a und § 178 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung — § 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO

3 — Vermaßung in Metern

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2 WO — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise)

Nichtöffentliches Gebäude

Wirtschaftsgebäude

Böschung

Mauer

Zaun

Baum

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

154/5 Flurstücksnummer

Der Stadtrat hat am 27.05.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140.2 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 11 am 03.06.2009 erfolgt.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 08.03.2010 bis 09.04.2010 durchgeführt worden.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 23.02.2010 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfanges und Detailierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, erfolgt.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat am ..... die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 140.2 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am ..... im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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 hinsichtlich 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

Der Bebauungsplan Nr. 140.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gebilligt.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 140.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 140.2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) 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. 140.2
„Dölau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße"

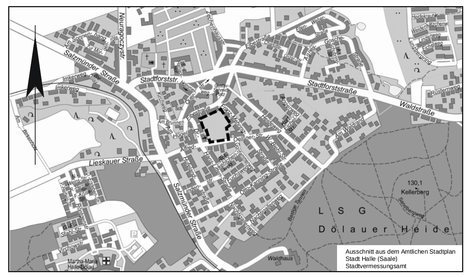
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle(Saale) vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan 140.2 „Dölau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 140.2

„Dölau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße"

Planung	SALEG mbH Außenstelle Halle Magdeburger Straße 36 06112 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Entwurf 19. Mai 2010
Gemarkung	Dölau
Flur	2
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.