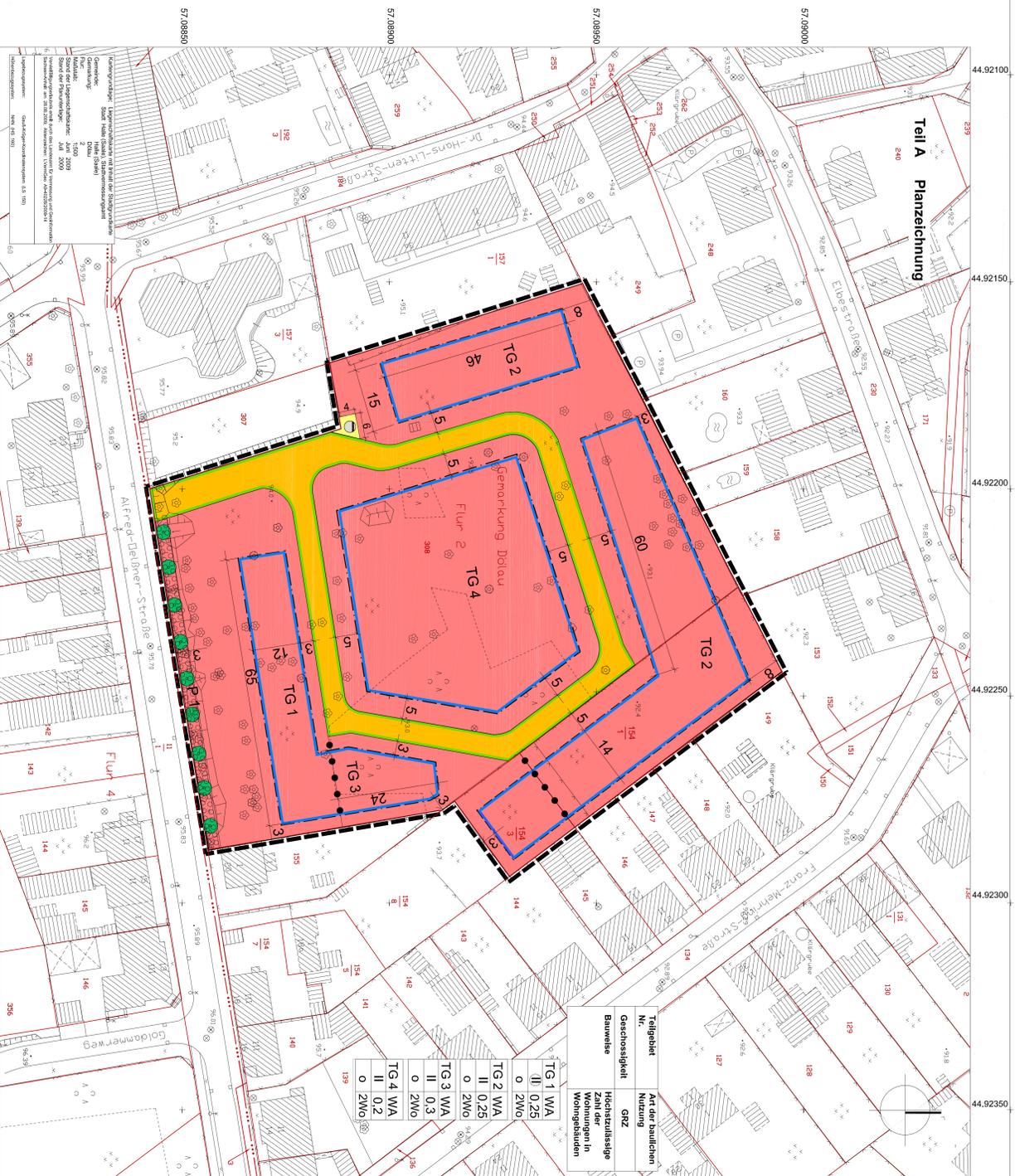




Stadt Halle (Sale) Bebauungsplan Nr. 140.2 "Döläu, Wohngebiet Alfred-Oelrner-Straße"



Tafelgröße	Art der baulichen Nutzung
1:1000	GRZ
1:2000	Höchstzulässige Wohnungen in Wohngebäuden

Tafelgröße	Art der baulichen Nutzung
1:1000	TG 1 WA
1:2000	TG 2 WA
1:2000	TG 3 WA
1:2000	TG 4 WA
1:2000	ZWO

Teil B Textliche Festsetzungen
Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAVVO) 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

PLANNINGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 3 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 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in allen Teilgebieten die der Verordnung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, Getriebelabore 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 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 BauNVO i.V.m. § 20 12.2005, verändertlich GVBl. LSA Nr. 07/2005 S.789.

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 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO darf im TG 1 maximal 4 m überschritten werden.

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

4.1 Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser
Dieses auf dem privaten Grundstück anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück mittels Zisternen oder Teich mit einem freien Rückhaltevolumen von mindestens 0,02 m³ (zwei Liter) pro m² Grundstücksfläche zu sammeln und abzuführen. Die Zisternen müssen über einen Abfluss zum öffentlichen Kanalnetz abgeleitet werden.

4.2 Zonenpflanzengesetz
Den Wohnbauflächen und den Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zulässig sind, werden externe Ausleitungsmaßnahmen in der Gemarkung Wörnitz, Flur 6, auf den Flurstücken 54, 55, 57 zugerechnet. Die bezeichneten Flurstücke Gemarkung Wörnitz, Flur 6, Flurstücke 54, 55, 57 sind auf einer Fläche von insgesamt 2,13 ha versiegelt. Dabei ist die Drosselöffnung so zu bemessen, dass maximal 0,2 Liter/sec. in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden.

5.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 lit. a BauGB)

5.1 Pflanzungsfläche P1: Baumreihe mit freigelegender Hecke
In dem mit P1 gekennzeichneten Bereich ist gemäß Vermittlung einer freischwebende Hecke mit darin befindlicher Baumreihe zu entwickeln. Als Baumart wird Acer campestre (Feldahorn), Mandarinstarke H., Jax, STU 16-18 cm festgesetzt. Zur Pflanzung sind die folgenden Arten zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Cornus xylocarpa (Rote Holunderkrone), Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum), Ribes alpinum (Alpen-Johannbeere), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes vavilovii (Wilde Stachelbeere) und ausschließlich rotblühende Rosa arvensis (Kriechende Rose) in einer mittleren Pflanzdichte von 1 Stück/m².

5.2 Die festgesetzten Einzel- und Flächenpflanzensätze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Pflanzungen der Maßnahme P1 sind diese lücken- und abgängig zu ersetzen.

PLANZECHNERKLÄRUNG

Größe des städtischen Geltungsbereichs: 19,5 km² Fläche

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
GRZ 0,25
Zahl der Vollgeschosse zweifach
II: Zahl der Vollgeschosse als Hochmaß § 14 und 20 BauNVO
§ 14 und 20 BauNVO
§ 19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 Abs. 2 BauNVO
§ 23 Abs. 3 BauNVO
§ 19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
§ 19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSLINIEN

o Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Gründungsuntergrenze und Abgrenzung der Verkehrsflächen untereinander
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSÄMLICHEN, FÜR DIE ABFALLERWERTUNG UND ABWASSERBEREITUNG SOWIE ABLAGERUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

ANZEIGEN VON BAUEN, GRÜNLAND UND SONSTIGEN BEFRUCHTUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG VON BAUEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB

SONSTIGE PFLANZEN

Pflanzfläche mit variabler Pflanzdichte
Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB

SONSTIGE PFLANZEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Verwaltung in Mieten
Abgrenzung des Maßes der Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

ZWO

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Verwaltung in Mieten
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pflanzzeichen der Kartengrundlage

o Nichtöffentliches Gebäude
o Wirtschaftsgesäude
o Mauer
o Zaun
o Baum
o Gemarkungsgrenze
o Flur-Grenze
o Flurstücksgrenze
o Flurstücknummer

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140.2 entspricht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) den Anforderungen an die Darstellung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO. Die Darstellung der Planung ist in der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) dargestellt. Die Darstellung der Planung ist in der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140.2 ist in der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) dargestellt. Die Darstellung der Planung ist in der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140.2 ist in der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) dargestellt. Die Darstellung der Planung ist in der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 140.2 ist in der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) dargestellt. Die Darstellung der Planung ist in der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) dargestellt.

STADT HALLE (SALE)

Bebauungsplan Nr. 140.2
„Döläu, Wohngebiet Alfred-Oelrner-Straße“

Planung: SÄLEG mbH, Altessestraße 35, 06112 Halle (Saale)

Annahmestand: 16. Februar 2011

Gemarkung: Döläu

Flur: 2

Maßstab: 1:500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), Stadtortungsplan 06112 Halle (Saale)

Vollzugsplan für Bauverfahren im öffentlichen Interesse

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 140.2 „Döläu, Wohngebiet Alfred-Oelrner-Straße“

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung folgende Satzung über den Bebauungsplan 140.2 „Döläu, Wohngebiet Alfred-Oelrner-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)

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

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) – Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung hinsichtlich Umweltverträglichkeit beigefügt.