**Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 70.1, 1. Änderung,
Wohnbebauung Halle-Büschdorf Bierrain / Diemitzer Graben
Präambel**

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 Nr. 70.1, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung tritt der am 31.03.2004 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 70.1 für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

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 Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70.1 Wohnbebauung Halle-Büschdorf Bierrain / Diemitzer Graben werden nachfolgend abgedruckt, soweit sie den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen.

Sofern Textliche Festsetzungen des Gesamtplanes den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht betreffen, sind diese weggelassen und als Auslassung mit den Zeichen (...) kenntlich gemacht.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Unzulässige Nutzungsarten

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zugelassen werden.

1.2 Begrenzung der zulässigen Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die gemäß der Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf durch:

1. Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. Zisternen unterhalb der Geländeoberflächen

um insgesamt bis zu 25 % überschritten werden.

1.3 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO LSA sind, nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

1.4 Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude nach § 6 BauO LSA.

1.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln. Überschüssiges Regenwasser ist in Retentionsmulden auf dem Grundstück abzuleiten. Regenwassermulden sind naturnah auszubilden und standort- sowie funktionsgerecht zu bepflanzen. Flächenbefestigungen (Pflaster, Schotter) sind unzulässig. Die zentralen Regenrückhaltungsmulden sind mit Böschungsneigungen mit einem Gefälle von 1:5 oder flacher auszubilden. Der maximale Wasserstand darf 0,50 m nicht überschreiten. Regenrückhaltungsmulden sind zu landwirtschaftlich genutzten Flächen baulich abzugrenzen.

(...)

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(...)

1.7.2 Private Flächen (Wohnbauland)

- a) Auf den Wohngrundstücken ist jeweils mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang 16 - 18 cm) oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- b) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind geschlossene Feldhecken aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Feldhecken sind Strauchgehölze mit einer Pflanzdichte von 1 m x 2m, Höhe 60 – 100 cm, und mindestens alle 10 m Länge ein Laubbaum, Stammumfang 16 – 18 cm, zu pflanzen.

1.7.3 Mindestqualität der Pflanzungen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen

Einzel festgesetzte Bäume sind mit einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, 3x verpflanzt, (außer Wildobst), zu pflanzen. Im Straßenraum sind Baumscheiben von mindestens 6 qm Größe vorzusehen. Der Bankettstreifen hat eine Mindestbreite von 2,50 m.

1.7.4 Erhaltung

Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

1.8 Höhenlage bestimmter Bauteile

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.8.1 Fußbodenhöhe im Erdgeschoss

Die Höhendifferenz zwischen der Oberfläche Fertigfußboden im Erdgeschoss und der Bezugshöhe darf 60 cm nicht überschreiten.

1.8.2 Gründungssohle

Die Höhendifferenz zwischen der Unterkante jeglichen Gründungskörpers und der Bezugshöhe darf 80 cm nicht überschreiten.

1.8.3 Bezugshöhe

Die Bezugshöhe für die Festsetzungen Nr. 1.8.1 und 1.8.2 ist die in der Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche angegebene Höhe in Meter über NHN. Können für ein Baugrundstück mehrere Bezugshöhen herangezogen werden, so ist die Bezugshöhe für den Einzelfall als Mittelwert aus den Bezugshöhen zu berechnen.