



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Schablonen für Angaben, die sich auf das gesamte Baugelände bzw. den Teil eines Baugeländes beziehen
	z.B. GRZ 0,4
	z.B. GRZ + 0,4+0,1
	z.B. GRZ ++ 0,6+0,2
	z.B. TH 4,50
	z.B. TH 4,5+
	z.B. FH 9,00
	z.B. 5,00 - 6,50
	TH
	FH
	z.B. IV
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN
	Baugrenzen
	Baulinien, mit Abgrenzung der Länge
	Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
	Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Geschlossene Bauweise
	Abgewandte Bauweise
	Ausnahme: Einzelhäuser zulässig
	VERKEHRSFÄCHEN
	Verkehrsfußflächen
	Verkehrsfußflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsfußflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsbereinigter Bereich
	Fuß- und Radweg
	GRÜNLÄCHEN
	Grünflächen, Zweckbestimmungen:
	öffentlich
	privat
	PLANUNGEN, NUTZUNGSBESTIMMUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzung: Acer pseudoplatanus, Stammumfang 18 - 20 cm
	Angabe der innerhalb der Bepflanzung flächigen Festsetzung
	z.B.
	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER
	Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
	FLÄCHEN FÜR VORSORGE
	Fläche für die Vorsorge
	ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
	Fräschung der Hauptflächen bei geneigten Dächern
	Abgrenzung des Geltungsbereiches zur Festlegung, Fräschung innerhalb oberhalb Grundstück
	z.B. 12° - 45°
	Dachneigung der Hauptflächen als Mindest- und Höchstwert
	Kennzeichnung der Teile von Straßenbegrenzungslinien, an denen die Einfassungen um min. 0,3 m zurückzuführen sind (Text: Fests. 2.2.3)
	SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, Begünstigter s. unten 1-3
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, Begünstigter s. unten 1-3
	1) Allgemein
	2) HVA
	3) HVA
	Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastenden Flächen
	Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
	Bemaßungen mit Maßangaben in Meter
	Abstandsmäßig parallel
	Abgrenzung zwischen Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	KENNZEICHNUNGEN UND NACHTRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltaußerordentlichem Stoffen belastet sind
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechts
	Naturschutzgebiet
	Landchaftsschutzgebiet
	SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSINHALT
	Besondere Darstellungen der Kartenverträge s. 4.1
	Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern
	Geländehöhe in m über NN
	Sonstige:
	Standortvorläufe zur textl. Festsetzung Nr. 1.6.8: Großkroniger Baum 14 - 16 cm Stammumfang
	Klein-, Mistkroniger Baum 14 - 16 cm Stammumfang
	Ergänzung zu Bebauungsplan Nr. 31.3
	Bestandteile des Bebauungsplans (ohne Höhenangaben)
	Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern
	Geländehöhe in m über NN
	Sonstige:
	Standortvorläufe zur textl. Festsetzung Nr. 1.6.8: Großkroniger Baum 14 - 16 cm Stammumfang
	Klein-, Mistkroniger Baum 14 - 16 cm Stammumfang

Verfahrensvermerk für den Bebauungsplan (1.12)

1. Der Stadtrat hat am 30.11.1999 den Auftragsvertrag zum Bebauungsplan (1.12) mit dem Auftraggeber abgeschlossen.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauZG beteiligt worden.

3. Die von der Planung beauftragte Träger öffentlicher Berange sind mit dem Auftraggeber am 20.11.1999 ein Abkommen über die Zusammenarbeit abgeschlossen.

4. Der Stadtrat hat am 09.11.1999 den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.11.1999, vom Stadtrat zur Offenlegung bestimmt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 29.11.1999 genehmigt.

6. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Oberbürgermeisters vom 29.11.1999 genehmigt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung genehmigt worden.

8. Die Besondere Darstellungen der Kartenverträge sind mit Beschluss des Stadtrats vom 29.11.1999 genehmigt worden.

9. Die Besondere Darstellungen der Kartenverträge sind mit Beschluss des Stadtrats vom 29.11.1999 genehmigt worden.

10. Die Besondere Darstellungen der Kartenverträge sind mit Beschluss des Stadtrats vom 29.11.1999 genehmigt worden.

11. Die Besondere Darstellungen der Kartenverträge sind mit Beschluss des Stadtrats vom 29.11.1999 genehmigt worden.

12. Die Besondere Darstellungen der Kartenverträge sind mit Beschluss des Stadtrats vom 29.11.1999 genehmigt worden.

Satzung der Stadt Halle (Saale)

zum Bebauungsplan Nr. 31.3 Halle - Wörlitz, Pfingstanger

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 7 BauZG

PRAEBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Halle vom 17.12.1997 (BGBI. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBI. I, S. 3108)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBI. I, S. 3108)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGM - Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBI. I, S. 622)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1980 (BGBI. I, S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBI. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.03.1994 (BGBI. I, S. 2081)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 01.1993 (GVBl. LSA, S. 586), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.1997 (GVBl. LSA, S. 721)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.08.1994 (GVBl. LSA Nr. 311994, S. 723), geändert durch Gesetz vom 24.11.1996 (GVBl. LSA, S. 339)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1996 (GVBl. LSA, S. 29)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (FFO LSA) vom 15.04.1997 (GVBl. LSA, S. 47)

Planungsraumverordnung 1990 (PlanVR 90) vom 15.12.1990 (BSBl. 1991, I, S. 56)

Der Satzung ist eine Begründung beiliegend.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG und § 14 Abs. 1 BauZG)

1.1.1. Nutzungen im Reinen Wohngebiet (WR)

Gemäß § 3 BauZG wird festgesetzt, dass in Reinen Wohngebieten ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Die Nutzungsansprüche nach § 3 Abs. 3 BauZG sind nicht zulässig.

1.1.2. Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Gemäß § 10 BauZG wird festgesetzt, dass in Allgemeinen Wohngebieten die Nutzungsansprüche: Betriebs- und Gewerbetriebe, sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Festanlagen, nicht zulässig sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

1.2.1. Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, § 11 BauZG und § 16 BauZG)

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl über die in der Planzeichnung mit den Signaturen „GRZ +“ und „GRZ ++“ festgesetzten Größen sind nur als Ausnahmen, zur Anlage von befestigten Flächen mit wasserundurchlässiger Decke, Rasenflächen oder ähnlicher, beliebiger Veranlagung zulässig.

1.2.2. Festsetzung der Traufhöhe

a) Die Traufhöhe ist nach den Regeln des § 6 der Bauordnung (BauO LSA) für die Berechnung der Windlast zu ermitteln. Bezugsniveau ist die mittlere Geländeoberfläche über die jeweilige Länge des Wandanteils, für den die Höhe ermittelt wird.

b) Die festgesetzten Traufhöhen können durch Gesimse u. a. ausnahmsweise um höchstens 0,5 m überschritten werden.

c) Die festgesetzten Traufhöhen können durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Giebeln und Kamine, ausnahmsweise überschritten werden. Eine Länge dieser Bauteile von insgesamt mehr als 30 % der jeweiligen Wandlänge in Reinen Wohngebieten, sowie insgesamt mehr als 50 % in Allgemeinen Wohngebieten, ist dabei nicht zulässig.

d) Die festgesetzten Traufhöhen können ausnahmsweise bei Gebäuden mit Putz- oder Halbrundgiebeln einseitig überschritten werden, wenn das mittlere Gefälle der mit dem Gebäude bedeckten Geländeoberfläche 3% übersteigt.

e) Die festgesetzten Traufhöhen können in den sachlich entsprechenden festgesetzten Bereichen ausnahmsweise bis zu einer Traufhöhe von 5,0 m überschritten werden, die Erhellung der Außenwandflächen kann an baugestalterischen Aufgaben und Bedingungen, insbesondere an der Verpflichtung zur Unterbrechung der zulässigen Finnlänge und Dachneigung, gebunden werden.

1.2.3. Festsetzung der Finnlänge

a) Begehwege für die Finnlänge ist die mittlere Geländeoberfläche auf dem Grundstück. Die festgesetzte Höhe kann durch untergeordnete Bauteile, wie Kamine oder Masten, ausnahmsweise überschritten werden.

b) Die festgesetzten Traufhöhen können ausnahmsweise bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn das mittlere Gefälle der mit dem Gebäude bedeckten Geländeoberfläche 3% übersteigt.

1.2.4. Festsetzung der Finnlänge

a) Begehwege für die Finnlänge ist die mittlere Geländeoberfläche auf dem Grundstück. Die festgesetzte Höhe kann durch untergeordnete Bauteile, wie Kamine oder Masten, ausnahmsweise überschritten werden.

b) Die festgesetzten Traufhöhen können ausnahmsweise bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn das mittlere Gefälle der mit dem Gebäude bedeckten Geländeoberfläche 3% übersteigt.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

als Bestandteil des Bebauungsplans (§ 7 BauZG, LSA in Verbindung mit § 19 BauZG)

2.1. Gestaltung der Gebäude

2.1.1. Geltung der Festsetzungen über die Hauptfrüchtigung und die Neigung der Hauptdachflächen

Die entsprechenden Festsetzungen in der Planzeichnung sind nicht auf Nebenebenen und Gärten anzuwenden. Sie sind ebenfalls nicht auf untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude anzuwenden. Die festgesetzte Mindestdachneigung darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn eine Ausnahmgenehmigung besagt, die Traufhöhe gemäß textl. Fests. Nr. 1.2.2 (d) erfüllt wird.

2.1.2. Dachdeckung

Als Dachdeckungsmaterial von Dächern mit einer Neigung von mehr als 12 Grad sind nur Ziegel und Dachziegel in roten bis dunkelbraunen Farben sowie Metalldeckungen zulässig. Die Festsetzung trifft nicht die Gebäude, die Nebengebäude im Sinne des § 14 BauZG sind, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachgauben, wenn deren Längsmaß insgesamt 30% der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreitet.

2.1.3. Außengestaltung der Baukörper

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist die Material- und Farbgestaltung für die gesamte Gebäudegruppe gleichartig vorzunehmen.

2.2. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter der unbefestigten Flächen bebaubar Grundstücke und Einfriedungen

2.2.1. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Sammelstellplätze von 5 und mehr Stellflächen sind dreiseitig mit Laubhecken einzugrenzen. Je 5 Stellplätze ist ein heimeischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2.2. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Plätze sind auf den Baugrundflächen anzulegen. Sie sind, soweit sie von der angrenzenden Straße aus sichtbar sind, mit Laubhecken, Sträuchern oder Rankenpflanzen mit Kletterpflanzen einzugrenzen.

2.2.3. Gestaltung der Vorgärten in den Reinen Wohngebieten (WR)

Die Vorgärten in den Reinen Wohngebieten sind gleichmäßig zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden. Im Vorgarten ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt, bei Hausgruppen in ein Stellplatz, gem. textl. Fests. Nr. 1.4, zulässig; die Anlage zusätzlicher Gärten, Carports und Stellplätze ist nicht zulässig. Als Vorgarten im Sinne dieser Festsetzung gilt die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie.

2.2.4. Straßenseitige Einfriedungen in den Reinen Wohngebieten (WR)

Die Grundstücke in den Reinen Wohngebieten sind straßenseitig mit Laubhecken einzufrieden. Zäune sind als straßenseitige Einfriedung nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche in Kombination mit einer zur Straße hin vorgeschobenen Laubhecke zulässig. Mauern sind als straßenseitige Einfriedung nicht zulässig.

2.2.5. Wendenhammer in der Hamburger Straße

Die Einfriedung der Grundstücke zur Straße ist angrenzend an die Teile der Straßenbegrenzungslinie, die in der Planzeichnung mit dem Zeichen „Wendenhammer“ gekennzeichnet sind, um mindestens 0,5 m in Richtung Grundstück zu verschieben.

Dieser Lagplan zum B-Plan Nr. 31.3 hat in der 7. Sitzung des Stadtrats am 11.04.2000 öffentlich ausgehängt.

Dieser Lagplan zum B-Plan Nr. 31.3 hat in der 10. Sitzung des Stadtrats am 11.04.2000 öffentlich ausgehängt.

Leipzig, den 11.04.2000

Leipzig, den 11.04.2000

1.6.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZG)

1.6.1. Erhalt und Unterhaltung von Gehäuzen

Zeichnerisch zum Erhalt und zur Pflanzung festgesetzte Gehäuze sind dauerhaft zu erhalten und vor jeder negativen Einwirkung zu schützen. Bei Abgang sind die Gehäuze durch standortgerechte heimische Laubbäume innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

1.6.2. Erhalt, Anlage und Unterhaltung von Rasen- und Wiesenflächen

Die zeichnerisch festgesetzte Trockenrasenfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die nicht für die Pflanzung von Gehäuzen festgesetzten Teile öffentlicher Grünflächen sind als Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.3. Baumscheitgröße

Baumscheitgröße sind vor dem Überfahren zu sichern und müssen eine unvermeidliche Fläche von mindestens 0,30 m² aufweisen.

1.6.4. Pfanzweite

Die zeichnerisch als Einzelreihung festgesetzten bzw. dargestellten Bäume sind in der jeweils angegebenen Mindestgröße der Pflanzen zu pflanzen.

1.6.5. Anpflanzen von Gehäuzen zur Gehäuzeingrenzung

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind nach sachlich studierter Gehäuzeingrenzung unter Verwendung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auszubilden. Es sind ein Heister je 50 qm und ein Strauch je 20 qm zu pflanzen.

1.6.6. Baumpflanzungen

a) Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend Pflanzzeit zu pflanzen. Bei den standortfestgesetzten Bäumen sind Abweichungen von max. 2,00 m zum Pflanzzeit zulässig. Es sind ein Strauch je 50 qm und ein Heister je 20 qm zu pflanzen. Die Gehäuze sind in den Windrichtungen einzufrieden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume muss mit der Anzahl der Standortreihen in der Pflanzzeit übereinstimmen. Entsprechend der im Plan dargestellten Baumstammumfänge sind großkronige bzw. mittel- und kleinkronige Bäume zu verwenden.

b) An gepflanzten Gehäuzen sind von mehr als 50 m² sind Klettergehäuze für eine vollflächige Begrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.7. Bepflanzung öffentlicher Grünflächen mit Sträuchern

15% der öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

1.6.8. Bepflanzung privater Baugrundstücke

a) Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend Pflanzzeit zu pflanzen. Bei den standortfestgesetzten Bäumen sind Abweichungen von max. 2,00 m zum Pflanzzeit zulässig. Es sind ein Strauch je 50 qm und ein Heister je 20 qm zu pflanzen. Die Gehäuze sind in den Windrichtungen einzufrieden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume muss mit der Anzahl der Standortreihen in der Pflanzzeit übereinstimmen. Entsprechend der im Plan dargestellten Baumstammumfänge sind großkronige bzw. mittel- und kleinkronige Bäume zu verwenden.

b) An gepflanzten Gehäuzen sind von mehr als 50 m² sind Klettergehäuze für eine vollflächige Begrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.9. Sonstige Bepflanzungen

a) Die Dächer von Terrassen sind mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,30 m durchzunutzen. Entsprechend sind auch Terrassen mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,30 m zu nutzen. Die Dächer von Terrassen sind mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,30 m durchzunutzen. Entsprechend sind auch Terrassen mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,30 m zu nutzen. Die Dächer von Terrassen sind mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,30 m durchzunutzen. Entsprechend sind auch Terrassen mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,30 m zu nutzen.

b) ein Ballspielplatz von mindestens 700 qm Größe für Kinder und Jugendliche; anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 31.3 Halle - Wörlitz, Pfingstanger

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 7 BauZG

Planungsgröße: H + B Stadtplanung
Ortsweg 2
06108 Halle

Aktueller Stand der Planung:
Gemarkung: Wörlitz
Flur: 2
Maltab: 1
Kartgrundlage: Offentl. best. Vermessung; Borchers, Halle

Verordnungen der Planungsbehörde für öffentliche Zwecke sind unterlegt.

Urschrift

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 31.3 Halle - Wörlitz, Pfingstanger

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 7 BauZG

Planungsgröße: H + B Stadtplanung
Ortsweg 2
06108 Halle

Aktueller Stand der Planung:
Gemarkung: Wörlitz
Flur: 2
Maltab: 1
Kartgrundlage: Offentl. best. Vermessung; Borchers, Halle

Verordnungen der Planungsbehörde für öffentliche Zwecke sind unterlegt.