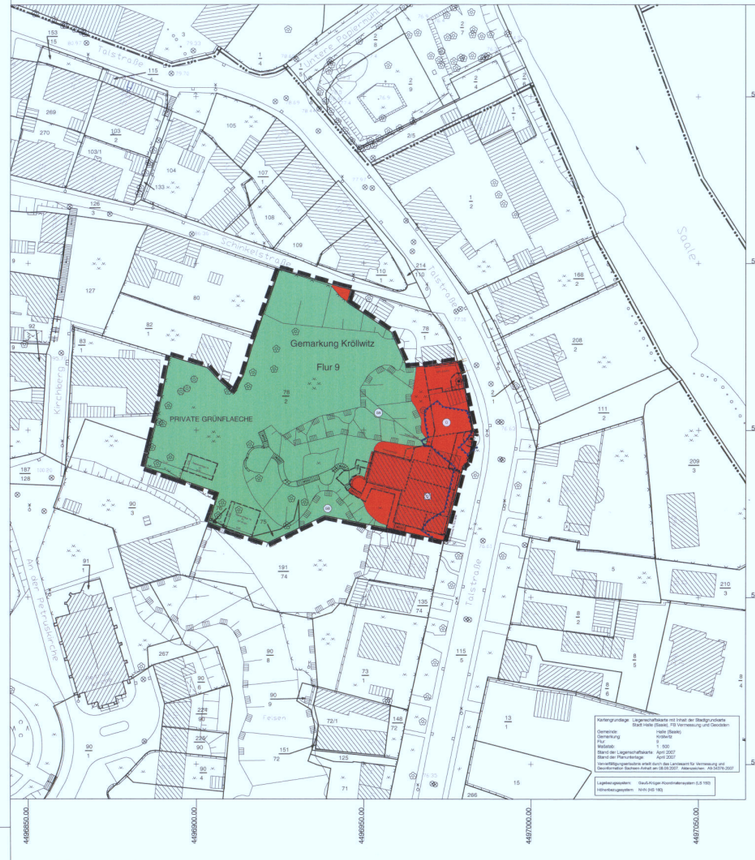
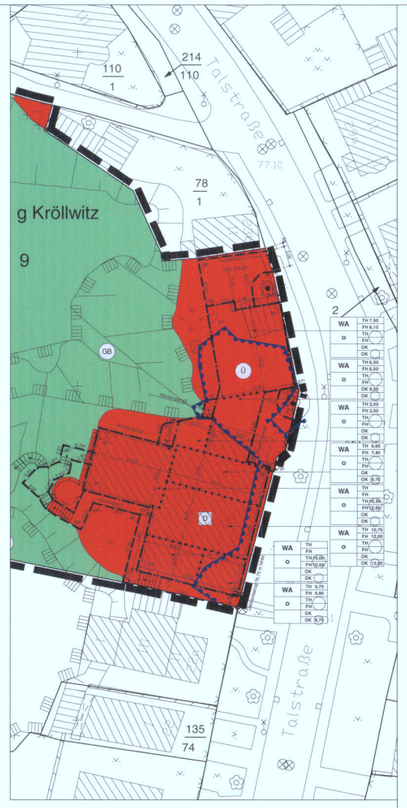
Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 100, 1. Änderung



PLANTEIL A / Maßstab 1:500



PLANTEIL A - Auszug / Maßstab 1:250

PLANTEIL B / TEXTLICHE FESTSETZUNG

1

Satzung der Stadt Halle (Saale)
zum Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom **25.10.2006** folgende Satzung über die 1. 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 1. Änderung tritt der am **05.04.1993** in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet – Talstraße für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1997 (BGBl. I S 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. 3316)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 1312) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) vom 24.06.2004 (BGBl. I S 1359)

Planzeichenverordnung
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58)

Bauordnung des Landes Sachsen – Anhalt
(BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S 769)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt
(NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2005 (GVBl. LSA S. 14)

Bundesbodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt zum Bundes – Bodenschutzgesetz
(BauSuAG) vom 02.04.2002

Gemeindeverordnung für das Land Sachsen – Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl LSA S 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2006 (GVBl. LSA S. 126)

Teil B **TEXTLICHE FESTSETZUNG**

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße werden nachfolgend abgedruckt, sowelt sie den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen.

Im Rahmen der 1. Änderung geändert oder ergänzter Text ist kursiv gedruckt.
Sofern Textfestsetzungen des Gesamtplanes den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht betreffen, sind diese weggelassen und als Auslassung mit den Zeichen (...) kenntlich gemacht.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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 Abs. (6) BauNVO wird festgesetzt:

Die in § 4 (3) BauNVO benannten Ausnahmen:

- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sowelt nachfolgend keine abweichende Regelung bezüglich des Baugebietes „WA (4)" getroffen wird. Die benannten Nutzungsarten sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausserhalb des Baugebietes „WA (4) nicht zulässig.

(. . .)

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

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§§ 16 ff. BauNVO)

(. . .)

1.2.1.4 Besondere Festsetzungen für das Baugebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung

Die Größe der Grundflächen für baulichte Anlagen wird über die vermassten Baufelder, die durch Baulinien und Baugrenzen sowie durch die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen definiert sind, festgesetzt.
(gemäß § 16 Abs 2 und 3; § 17 Abs. 2; § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.2 Traufe – und Firsthöhenfestsetzungen (§§ 16 / 18(2) BauNVO)

(. . .)

1.2.2.3 Festsetzung der Traufhöhe „TH" als Höchstmaß

Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der bisherige Satz gestrichen. An seine Stelle tritt

Höhenbezug für die Angaben ist der im Planteil A mit 76,75 m NHN ausgewiesenen Bezugspunkt.

Dieser Höhenbezugspunkt gilt ebenfalls für die in den folgenden Punkten (1.2.2.4; 1.2.2.5; 1.2.2.6; 1.2.3.1; 1.2.3.2) benannten Festsetzungen der Traufhöhe, Firsthöhe und Oberkante baulicher Anlagen.

1.2.2.4 Festsetzung der Firsthöhe „FH" als Höchstmaß

Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der bisherige Satz gestrichen.

1.2.2.5 Festsetzung der Traufhöhe (TH) als zwingendes Höhenmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung

Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

1.2.2.6 Festsetzung der Firsthöhe (FH) als zwingendes Höhenmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung

Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.

1.2.3 Festsetzung der OK baulicher Anlagen (§§ 16 / 18(2) BauNVO)

1.2.3.1 Festsetzung der OK baulicher Anlagen „OK" als Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung

Die Oberkante der baulichen Anlage wird definiert als oberster Abschluss der Gebäudeaußenwand unter Einbeziehung einer Attika.

1.2.3.2 Festsetzung der OK baulicher Anlagen (OK) als zwingendes Höhenmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung

Die Oberkante der baulichen Anlage wird definiert als oberster Abschluss der Gebäudeaußenwand unter Einbeziehung einer Attika.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
(s. auch Nr. 2.1.4 der Örtlichen Bauvorschriften)

(. . .)

1.3.3 Abweichende Festsetzung der Abstandsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung § 9 (1) 2a BauGB

In der Abweichung zu den Regelungen der BauO – LSA § 6 ist das als Einzelkulturmal klassifizierte Gebäude einseitig zur westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 191/74 mit verringerter Abstandsfläche zulässig, denn Tiefe sich aus dem Abstand der festgelegten Baulinie zur Grundstücksgrenze ergibt.

1.4 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 14 u. 23 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der Absatz gestrichen. An seine Stelle tritt der Pkt. 1.4.1.

1.4.1 Zulässige Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind, in den dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der Punkt 1.5 ersatzlos gestrichen.

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

im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der Punkt 1.6 ersatzlos gestrichen.

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Grünflächen mit Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün"

Innerhalb der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" ist je Baugrundstück eine Zufahrt zulässig.

1.7.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten / privater Park"

Innerhalb der Zweckbestimmung sind Nebenanlagen in den dafür ausgewiesenen Flächen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind, zulässig, sowelt sie einer gärtnerischen Nutzung, *der Nutzung für Ausstellungen im Zusammenhang mit den Präsentationen im Felsengarten oder Erholungsnutzung dienen.*

Im ausgewiesenen Baufeld für Nebenanlagen 1a wird das Höchstmaß der Grundfläche für bauliche Anlagen mit 45 m² festgesetzt. (Dies entspricht der Größe der Grundfläche des derzeitig direkt an die Villa angebauten Wintergartens).

(. . .)

1.8.4 Bindung für die Erhaltung der Felsenbiotope

im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der Punkt 1.8.4 ersatzlos gestrichen.

1.8.5 Bindung für den Erhalt von Einzelbäumen
(§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Die Pflanzqualität muss Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18 cm, StammU 18 cm sein.
Im Bereich der Einzelstandorten von mindestens 2,50 m Radius zur Außenkante des Stammes einzuhalten, beim Kellergeschoss ist ein Mindestabstand von 5m einzuhalten. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrung zu sichern und zu begrünen.

(. . .)

1.8.7 Begrünung von Brandwänden

im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der Punkt 1.8.7 ersatzlos gestrichen.

2 Örtliche Bauvorschriften
als Bestandteil des Bebauungsplanes § 67 BauO LSA in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
wird der Punkt 2 ersatzlos für alle Unterpunkte ersatzlos gestrichen.
Siehe hierzu auch Pkt. 1.3.3

(. . .)

4.2 Archäologische Denkmale

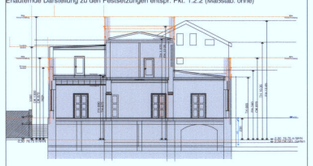
Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege im gesamten Plangeltungsbereich Hinweise auf archäologische Kulturdenkmale bekannt. Bauverfahren bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

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 der Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauanthrakologische 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.

4.3 Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße, 1. Änderung wird der Punkt 4.3 ersatzlos gestrichen.

Erläuternde Darstellung zu den Festsetzungen entspr. Pkt. 1.2.2 (Maßstab: ohne)


+78,75 m NHN
+76,75 m NHN
+75,75 m NHN
+74,75 m NHN
+73,75 m NHN
+72,75 m NHN
+71,75 m NHN
+70,75 m NHN
+69,75 m NHN
+68,75 m NHN
+67,75 m NHN
+66,75 m NHN
+65,75 m NHN
+64,75 m NHN
+63,75 m NHN
+62,75 m NHN
+61,75 m NHN
+60,75 m NHN
+59,75 m NHN
+58,75 m NHN
+57,75 m NHN
+56,75 m NHN
+55,75 m NHN
+54,75 m NHN
+53,75 m NHN
+52,75 m NHN
+51,75 m NHN
+50,75 m NHN
+49,75 m NHN
+48,75 m NHN
+47,75 m NHN
+46,75 m NHN
+45,75 m NHN
+44,75 m NHN
+43,75 m NHN
+42,75 m NHN
+41,75 m NHN
+40,75 m NHN
+39,75 m NHN
+38,75 m NHN
+37,75 m NHN
+36,75 m NHN
+35,75 m NHN
+34,75 m NHN
+33,75 m NHN
+32,75 m NHN
+31,75 m NHN
+30,75 m NHN
+29,75 m NHN
+28,75 m NHN
+27,75 m NHN
+26,75 m NHN
+25,75 m NHN
+24,75 m NHN
+23,75 m NHN
+22,75 m NHN
+21,75 m NHN
+20,75 m NHN
+19,75 m NHN
+18,75 m NHN
+17,75 m NHN
+16,75 m NHN
+15,75 m NHN
+14,75 m NHN
+13,75 m NHN
+12,75 m NHN
+11,75 m NHN
+10,75 m NHN
+9,75 m NHN
+8,75 m NHN
+7,75 m NHN
+6,75 m NHN
+5,75 m NHN
+4,75 m NHN
+3,75 m NHN
+2,75 m NHN
+1,75 m NHN
+0,75 m NHN
-0,25 m NHN
-1,25 m NHN
-2,25 m NHN
-3,25 m NHN
-4,25 m NHN
-5,25 m NHN
-6,25 m NHN
-7,25 m NHN
-8,25 m NHN
-9,25 m NHN
-10,25 m NHN
-11,25 m NHN
-12,25 m NHN