



STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 104 Wohngebiet Fuchsbergstraße / Kirschbergweg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Es gilt die BauVO in der Fassung vom 23.01.1990

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauVO

1.1.1 in der WR Teilgebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauVO Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauVO (Lohn- und nicht-erbbauliche Zweckbauten, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsangehörigen- und Bediensteten der Nutzung)

1.1.2 in der WR Teilgebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauVO Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauVO (Anlagen für soziale Zwecke sowie ein Bereich der Bewohner des Gebietes, besondere Anlagen für kulturelle, kulturelle, geisteswissenschaftliche und sportliche Zwecke – nicht Bestandteil der Nutzung)

1.1.3 in WR Teilgebiet 1 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauVO in den gekennzeichneten Bereich (Funktion 102) mit 500 m² die unter anderem folgende Erweiterungen, Änderungen und Erweiterungen dieser Anlage ausnahmsweise zulässig

1.2 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauVO

1.2.1 in der WR Teilgebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauVO (Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, geisteswissenschaftliche und sportliche Zwecke – nicht Bestandteil der Nutzung)

1.2.2 in der WR Teilgebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauVO (Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, geisteswissenschaftliche und sportliche Zwecke – nicht Bestandteil der Nutzung)

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

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Die Grundflächenzahl für jedes Teilgebiet zulässige Grundfläche darf gemäß § 18 Abs. 4 Satz 3 BauVO nicht die Grundflächenzahl im § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO überschreiten

2.1.2 In den innerhalb der Teilgebiete 2 und 3 gekennzeichneten Teilbereichen dürfen Grundflächenzahlen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO V. im Satz 4 Nr. 2 die festgesetzte Grundflächenzahl mit Anlagen, die für die Ausübung des Gewerbes notwendig sind (Gewerkebau) um 10 % über die Grundflächenzahl des Gebietes hinaus überschreiten

2.2 Grundfläche

2.2.1 Die Grundfläche der Wohngebäude darf eine Größe von 300 m² pro Anwesen nicht überschreiten

2.2.2 Die Grundfläche der Gebäude für Gewerkebetriebe darf eine Größe von 150 m² pro Gebäude nicht überschreiten

3.0 Bauweise, überbauten Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauVO sind folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

a) Abweichend von der offenen Bauweise darf die maximale Länge der Gebäude 15,0 m betragen

b) Die innerhalb der Teilgebiete 2 und 3 gekennzeichneten Teilbereiche dürfen Grundflächenzahlen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO V. im Satz 4 Nr. 2 die festgesetzte Grundflächenzahl mit Anlagen, die für die Ausübung des Gewerbes notwendig sind (Gewerkebau) um 10 % über die Grundflächenzahl des Gebietes hinaus überschreiten

3.2 überbauten Grundstücksfläche

3.2.1 In Plangebiet sind auf Grund § 23 Abs. 5 BauVO Nutzungen in Sinne § 14 Abs. 1 BauVO überbauten Grundstücksfläche zulässig, wenn es eine planungsrechtliche Nutzung dieses Landeigentums, Gewerkebetriebe, Gewerkebetriebe

Diese Nutzungen dürfen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauVO außerdem überbauten Grundstücksfläche eine Größe von maximal 30 m² je Anwesen und 500 m² Grundstück nicht überschreiten

4.0 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauO)

4.1 In Teilgebiet 1 sind nur Baugrundstücke von mindestens 1.400 m² zulässig

5.0 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauO)

5.1 In den Teilgebieten 1 und 2 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

5.2 In den Teilgebieten 3 und 4 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

6.0 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauO)

6.1 Die im Plan gekennzeichneten Gebiete sind zu erhalten und vor Beginn der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen

6.2 Für eine Zufahrt pro Grundstück dürfen die festgesetzten Höhenlinien in einer Breite von 3 m geachtet werden

6.3 Zonierung von Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Grundstücken

Den nachfolgenden Grundstücken, auf denen ein Eingriff zulässig wird, ist die Maßnahme in der angegebenen Reihenfolge in bestimmter Reihenfolge zu ergreifen (Ausgleichsmaßnahmen) zum Ausgleich etwaiger Folgezustände:



Erklärung der Nutzungsschablonen

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	WR	WA	0,15	0,25	0,30	0,20
TG 1	WR	0,15						
TG 2	WA	0,25						
TG 3	WA	0,30						
TG 4	WR	0,20						

- 7.0 Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauO)**
- 7.1 Die Dimensionierung der erforderlichen Außenbauteile für Außenluftschichten in Wohnungen ist, ausgehend von den festgesetzten Außenbauteilen, welche in Kapitel Nr. 1 nachfolgend festgelegt sind, nach dem Grad der Schädlichkeit von der Höhe der Luftschicht abhängig zu bemessen
- 7.2 Bei Anordnung der Einzel- und Kleiderkammer in den gekennzeichneten Bereichen mit Längen von > 4,0 m, rechts zur Längswand sind diese Räume zusätzlich mit lüftungsfähigen Schallschutzelementen zu versehen, wenn ein erhöhter Schallschutz erforderlich ist
- Ausnahmen sind zulässig, wenn die Räume über mindestens ein Fenster verfügen, vor dem die Überbauungswerte nach DIN 18005 unterschritten werden
- 8.0 Baugrundstückliche Festsetzungen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauO, Verordnungen GVB LSA Nr. 20/1984, S. 72)**
- 8.1 Einfriedigungen**
- 8.1.1 Einfriedigungen zur abschließenden Straße dürfen maximal 1,2 m hoch sein, ausgenommen hiervon sind vorhandene Mauern
- 2.0 Vorgärten**
- 2.1 Die Vorgärten sind ein Ausmaß der erforderlichen Grundstücksfläche nach dem Grad der Schädlichkeit zu bemessen. Sie sind nicht als Anlagen über Längswand zu bauen
- 3.0 Müllstreuflächen und Nebenanlagen**
- 3.1 Von öffentlichen Straßen abgesetzte Müllstreuflächen und Nebenanlagen sind mit einer Hecke oder Rankengittern mit Kletterpflanzen zu begrenzen
- Hinweise:**
- In Entwicklungsbereich der Ökolog. Stelle werden in den Teilgebieten 2 und 3 die Orientierungswerte nach DIN 18055 "Schaubild zur Baueinteilung" für ein allgemeines Wohngebiet von 60 db (tags) und 45 db (nachts) überschritten

Nr.	Grundstück	Angabe Grundstück	Maßnahme (entw. Maßnahme)
1	Darstellung Nr. 10	Darstellung Nr. 10	Maßnahme A1, übermäßig 10 m übermäßig
2	Darstellung Nr. 11	Darstellung Nr. 11	Maßnahme A1, übermäßig 10 m übermäßig
3	Darstellung Nr. 12	Darstellung Nr. 12	Maßnahme A1, übermäßig 10 m übermäßig
4	Darstellung Nr. 13	Darstellung Nr. 13	Maßnahme A1, übermäßig 10 m übermäßig
5	Darstellung Nr. 14	Darstellung Nr. 14	Maßnahme A1, übermäßig 10 m übermäßig
6	Darstellung Nr. 15	Darstellung Nr. 15	Maßnahme A1, übermäßig 10 m übermäßig
7	Darstellung Nr. 16	Darstellung Nr. 16	Maßnahme A1, übermäßig 10 m übermäßig
8	Darstellung Nr. 17	Darstellung Nr. 17	Maßnahme A1, übermäßig 10 m übermäßig
9	Darstellung Nr. 18	Darstellung Nr. 18	Maßnahme A1, übermäßig 10 m übermäßig
10	Darstellung Nr. 19	Darstellung Nr. 19	Maßnahme A1, übermäßig 10 m übermäßig
11	Darstellung Nr. 20	Darstellung Nr. 20	Maßnahme A1, übermäßig 10 m übermäßig
12	Darstellung Nr. 21	Darstellung Nr. 21	Maßnahme A1, übermäßig 10 m übermäßig

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung**
- WR: Reine Wohngebiet
 - WA: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,25: Grundflächenzahl
 - z.B. 4: Zahl der Vollgeschosse im höchstem
- Bauweise, Baugrenzen**
- a: abweichendes Bauelement (z.B. Erker, Balkon)
 - b: abweichende Nutzung
 - c: Baugrenze
- Verkehrsmittel**
- Städteverkehrsfläche, öffentlich
 - Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung
 - Städteverkehrsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bestimmung und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Pflanz- und Erhaltung von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen
- 2. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAMMEN**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzflächen im Sinne des Naturschutzgesetzes
 - Einzelanlagen (unterwegsige Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Umgrenzung von Gemeindeflächen (Gemeinde), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 3. BESTANDANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)**
- vorhandene Wohngebäude
 - vorhandene Nebengebäude
 - vorhandene Fußweggrenzen
 - vorhandene Fundamentgrenzen
 - Bestimmung vorhandener Fundamente
 - Bleibungen
 - Zaun
 - Baumbestand (aus Luftbild)
 - liegenschaftsrechtliche Baumbestände

SATZUNG

Die Stadt Halle zum Bebauungsplan Nr. 104 mit örtlichen Festsetzungen nach § 90 BauO LSA (Verfahrensbogen ab 27.01.1990)

FRAKAMEL: Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung der Stadtrats der Stadt Halle vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 104, betreffend das Wohngebiet Fuchsbergstraße / Kirschbergweg (Teil A) und den örtlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 220),

Bundesarchivgesetz (BArchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesarchivgesetz (BArchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),

Gesetz über die Umweltschadungsprüfung (UmwU) vom 03.09.2001 (BGBl. I S. 2393), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2002 (BGBl. I S. 118)

Gemeindeförderung für das Land Sachsen-Anhalt (GFL) vom 23.11.1993 (GVB. LSA S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVB. LSA S. 10)

Gesetz über die Baueinteilung des Landes Sachsen-Anhalt (BauE) vom 09.03.2001 (GVB. LSA S. 93/930)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG) vom 11.02.1992 (GVB. LSA S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998 (GVB. LSA S. 38)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (FFOG) vom 16.04.1987 (GVB. LSA S. 478)

Planungsrecht 1990 (PlanV) vom 18.12.1990 (GVB. 1991 S. 5)

Landesverfassung (LandesV) vom 13.04.1994 (GVB. LSA S. 52), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.04.2001 (GVB. S. 94)

Die Satzung ist eine Begründung beizulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand: August 2003

Verfahrensbogen ab 1.1.1990

- ohne Genehmigung SP -

Der Bebauungsplan wurde am 18.03.1990 im Auftragsbereich zum Stadtratsbeschluss gefasst und zur Beschlussfassung an den Stadtrat zur Kenntnis gebracht

Der Bebauungsplan wurde am 18.03.1990 im Auftragsbereich zum Stadtratsbeschluss gefasst und zur Beschlussfassung an den Stadtrat zur Kenntnis gebracht

Der Bebauungsplan wurde am 18.03.1990 im Auftragsbereich zum Stadtratsbeschluss gefasst und zur Beschlussfassung an den Stadtrat zur Kenntnis gebracht

Der Bebauungsplan wurde am 18.03.1990 im Auftragsbereich zum Stadtratsbeschluss gefasst und zur Beschlussfassung an den Stadtrat zur Kenntnis gebracht

Die verbindliche Planung enthält den Inhalt des Lagerbuches und wird durch Beschlussfassung der Stadtrats der Stadt Halle vom ... erlassen. Die verbindliche Planung enthält den Inhalt des Lagerbuches und wird durch Beschlussfassung der Stadtrats der Stadt Halle vom ... erlassen.

Die verbindliche Planung enthält den Inhalt des Lagerbuches und wird durch Beschlussfassung der Stadtrats der Stadt Halle vom ... erlassen. Die verbindliche Planung enthält den Inhalt des Lagerbuches und wird durch Beschlussfassung der Stadtrats der Stadt Halle vom ... erlassen.

Die verbindliche Planung enthält den Inhalt des Lagerbuches und wird durch Beschlussfassung der Stadtrats der Stadt Halle vom ... erlassen. Die verbindliche Planung enthält den Inhalt des Lagerbuches und wird durch Beschlussfassung der Stadtrats der Stadt Halle vom ... erlassen.

Die verbindliche Planung enthält den Inhalt des Lagerbuches und wird durch Beschlussfassung der Stadtrats der Stadt Halle vom ... erlassen. Die verbindliche Planung enthält den Inhalt des Lagerbuches und wird durch Beschlussfassung der Stadtrats der Stadt Halle vom ... erlassen.

Die verbindliche Planung enthält den Inhalt des Lagerbuches und wird durch Beschlussfassung der Stadtrats der Stadt Halle vom ... erlassen. Die verbindliche Planung enthält den Inhalt des Lagerbuches und wird durch Beschlussfassung der Stadtrats der Stadt Halle vom ... erlassen.

acerplan
 URSCHRIFT
STADT HALLE (SAALE)
Bebauungsplan Nr. 104
 Wohngebiet Fuchsbergstraße / Kirschbergweg
 mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

Planungsbüro: acerplan
 Planungsbeginn: März 2003
 Genehmigung: Kitzwitz
 Flur: 4.5.16.17.18.19
 Maßstab: 1:1000

Kartengrundlage: Lagerbuchkarte mit Inhalt der Stadtplanstelle Stadt Halle (Saale)
 Fachbereich Vermessung und Geodäsie

Verordnungen der Planungsinhaber für genehmigte Zwecke sind einsehbar