STADT HALLE (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 113

PLANZEICHNUNG TEIL A

Koordinaten für Festsetzung des Bebauungsplanes
(Gauß-Krüger-Koordinaten im Lagestatus 150)

Punkt-Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	45 03 053.873	57 06 857.351
2	45 03 187.313	57 06 848.670
3	45 03 087.824	57 06 855.127
4	45 03 052.408	57 06 786.823
5	45 03 035.073	57 06 750.682
6	45 03 035.296	57 06 712.593
7	45 03 024.790	57 06 665.985
8	45 03 011.869	57 06 622.264

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem
Lagestatus 150
Höhenbezugssystem: HN

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

Gemeinde: Halle
Gemarkung: Reideburg
Flur: 1,2
Maßstab: 1:500
Stand der Liegenschaftskarte: November 1999
Stand der Planunterlage: November 1999
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Halle am 02.12.1999
Aktenzeichen: 42/99

PLANZEICHEN

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- z.B. (0,6) – Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse
- TH – Traufhöhe
- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Strasseverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P – öffentliche Parkflächen
- F – Fußgängerbereich
- V – verkehrsberuhigter Bereich
- A – Abfall - Stellplatz für Recyclingcontainer
- öffentliche Grünflächen
- S – Spielplatz
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- m1 – Maßnahmegebot - extensiv zu pflegende Wiese
- p1 - p6 – Pflanzgebote
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche - Wegerecht für BBW e.V. Halle-Saalkreis
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Böschung
- RRB – Regenrückhaltebecken
- nicht überbaubare Teile der Grundstücksflächen
- SD,KWD – Satteldach, Krüppelwalmdach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Traufhöhe
Dachform	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA 1 bis WA 8 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte GRZ darf in den Baufeldern WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 durch die im § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu 50 von 100 nur in den Baufeldern WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 zulässig.

1.3 Als Traufhöhe gilt als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Unterer Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist die vermittelte Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Baugrenzen an der zur Verkehrsfläche zugewandten Seite dürfen für untergeordnete Bauteile bis zu 1,0 m Tiefe überschritten werden.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise ist ein 2. Stellplatz im Vorgartenbereich auf der Zufahrt zulässig.

In WA 1 bei Mittelhäusern von Reihenhäusern ist ein Stellplatz im Vorgartenbereich auf der Zufahrt zulässig.

4. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB; § 14 und 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen LS. des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude LS. des § 2 BauO LSA sind und mehr als 20 m³ umbauten Raum umfassen nicht zulässig.

5. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

5.1 Grünflächen allgemein (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Errichten der Baukörper herzustellen. Die Erhaltungspflege ist dauerhaft zu sichern. Alle Fuß- und Radwege sowie Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

m 1: Wiesenmeßlien entlang der Kalde:
Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Bereiches ist die Vegetationsfläche von aufgefüllten Bauschutt zu beräumen und als extensiv zu pflegende Wiese durch Ansaat auszubilden.

5.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 und (6) BauGB)

- Pflanzgebot p 1 Einzelbäume im öffentlichen Bereich
  Entlang der verlängerten Zwickauer Straße werden durch Planeintrag Einzelbäume der Art Carpinus betulus (Hainbuche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt; 16-18 Kronenumfang 2,20 in festgesetzt. Die Pflanzlöcher sind mit Rasen zu begrünen. Abweichungen vom festgesetzten Standort können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden. Im Bereich von Grundstücksufahrten ist eine Unterbrechung des Grünstreifens zulässig.
- Pflanzgebot p 2 Einzelbäume im öffentlichen Bereich
  Die durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind auf einem 2,0 m breiten Streifen zu pflanzen. Baumart und Pflanzqualität entsprechen p 1.
- Pflanzgebot p 3 Einzelbäume im öffentlichen Bereich
  Die durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind in den als öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Streifen zu pflanzen. Baumart und Pflanzqualität entsprechen p 1.
- Pflanzgebot p 4 Einzelbaumpflanzungen in Grundstücksflächen
  Auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Privatgrundstücken sind für je 300 m² Freifläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, 16-18 zu pflanzen.
- Pflanzgebot p 5 Öffentlicher Spielplatz
  Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ausgewiesenen Fläche ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke als Abschirmung zum benachbarten Wohngrundstück auf mindestens 3 m Breite anzulegen.
- Pflanzgebot p 6 Schutzpflanzung
  Innerhalb des umgrenzten Bereiches ist eine Schutzpflanzung als Baumhecke anzulegen. Die Hecke ist auf einer Breite von 12 bis 15 m aus mindestens 90 % einheimischen Laubbäumen und Sträuchern mit einem Baumdeckungsgrad von mind. 60 % anzulegen.

5.4 Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b, (6) BauGB)

Der Innerhalb des durch Planeinzeichnung umgrenzten Bereiches vorhandene Bewuchs an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten.

6. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) NR. 16 BauGB)

6.1 Das Regenwasser der öffentlichen Flächen ist über ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken gedrosselt der Beide zuzuleiten.

6.2 Es ist eine vollständige Einleitung des Regenwassers der privaten Wohngrundstücke über das öffentliche Kanalnetz in das Regenrückhaltebecken gestattet. Darüberhinaus ist eine Regenwasserbrauchwasserbehandlung und / oder Eigenversorgung prinzipiell zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 87 BauO LSA i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.1 Die Sockelhöhe der Gebäude ist nur bis zu einer Höhe von 0,8 m maximal zulässig, wobei die Sockelhöhe der OK Fertigfußboden Erdgeschoss entspricht.

1.2 Die Reihen- bzw. Doppelhäuser sind hinsichtlich Material und Form jeweils gleichartig zu errichten.

2. DACHFORM/ DACHGESTALTUNG

2.1 Bei Nebenanlagen insbesondere von Garagen sind Flach- oder Satteldächer zulässig.

2.2 Es ist eine Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenbegleitend mit einheimischen Laubgehölzhecken zu bepflanzen. Diese sind als geschnittene Hecken zu pflegen. Es ist eine Wuchshöhe bis 1,20 m zulässig. Die Einfriedung der zur Kalde orientierten Grundstücke sind als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen auszuführen, deren maximal zulässige Wuchshöhe 1,50 m beträgt. Zäune sind nur in Kombination mit geschnittenen Hecken zulässig und in ihrer Höhe auf die maximale Höhe der Hecken begrenzt.

4. STANDORT FÜR ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Die vom Straßenraum einsehbaren Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Hecken und Rankgerüsten mit Kletterpflanzen zu begrünen oder mit geschlossenen Holzelementen einzufrieden, die ebenfalls zu begrünen sind.

5. ANTENNEN

Freistehende Antennenanlagen oder die Neuanlage von Freileitungen sind unzulässig.

6. STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

Carports sind mit Rankgerüsten mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7. UNBEBAUTE FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE / BEFESTIGTE FLÄCHEN / VORGÄRTEN

7.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme zulässiger, notwendiger Erschließungsflächen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

7.2 Befestigte Flächen (außer öffentliche Erschließung) müssen aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

7.3 Die Vorgartenflächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan Nr. 113

Der Stadtrat hat am 2.7.99 10/0 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
Halle, den 09 JUL 2001
Oberbürgermeister

Die notwendige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, ist am ..... / in der Zeit vom 25.09.95 bis 06.11.2001 durchgeführt worden.
Halle, den 09 JUL 2001
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, den 09 JUL 2001
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 2.6.99 2000/ den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.
Halle, den 09 JUL 2001
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 25.09.2001 bis zum 25.10.2001 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.09.2001 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17/2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Halle, den 09 JUL 2001
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.06.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, den 09 JUL 2001
Oberbürgermeister

Die vereinfachte Planänderung erfüllt den Inhalt des Landesentwicklungsplanes und wird die städtebaulich bedeutsamen bisherigen Ziele der Raumordnung nicht berühren. Die Grundzüge der Planung werden davon nicht berührt. Entwürfe, geänderte oder ergänzte Bauleitpläne sind nach § 6 Abs. 2 BauGB und § 11 Abs. 2 BauGB der zuständigen Genehmigungsbehörde zur erneuten Prüfung vorzulegen.
Halle, den .....
Stadtvermessungsamt

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle, den 9.7.2001
Werke
Stadtvermessungsamt

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.07.2001 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 11.07.2001 gebilligt.
Halle, den 09 JUL 2001
Oberbürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Halle, den 09 JUL 2001
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bekanntmachung im Blatt Halle (Saale) Nr. 07/2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und Mängeln nach Maßgabe des Baugesetzbuches sowie auf die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 39 BauGB) und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 39 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 25.06.2002 in Kraft getreten.
Halle, den 30 AUG. 2002
i.V.
Oberbürgermeister

Ergänzender Fachplan zum Bebauungsplan ist:
Grünordnungsplan vom April / 2000

Geländeaufnahme / Bestandsplan:	Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt Hansering 11 06108 Halle / Saale
Grünordnungsplan:	CUI Consultinggesellschaft für Umwelt und Infrastruktur mbH Eisenbahnstraße 10 06132 Halle / Saale
Erschließungsplanung:	Hollenbach Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Am Metzelberg 5 37077 Göttingen

Satzung der Stadt Halle
zum Bebauungsplan Nr. 113
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 87 BauO LSA

(Verfahrensbeginn ab 01.01.1998)

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle von ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 113, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 87 BauO LSA erlassen.

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

Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch
(BauGBMaßnahmeG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I, S. 1626)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) 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)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.1999 (GVBl. LSA, S. 152)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) vom 23.Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994, S. 723), geändert durch Gesetz vom 24.11.1999 (GVBl.,LSA,S. 338)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998 (GVBl. LSA, S. 28)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(FFOG LSA) vom 16.04.1997 (GVBl. LSA, S. 478)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Landeswaldgesetz
(LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl LSA, S. 520)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Urschrift

Werke
Stadtvermessungsamt

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 113

Wohnbebauung Halle-Reideburg, Zwickauer Str.

mit örtlichen Bauvorschriften nach §87 BauO LSA

Planungsbüro	Thieme & Sparfeld GmbH Architekten und Ingenieure Ernst-Abbemalden Str. 46 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	
Gemarkung	Reideburg
Flur	1, 2
Maßstab	1:500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt