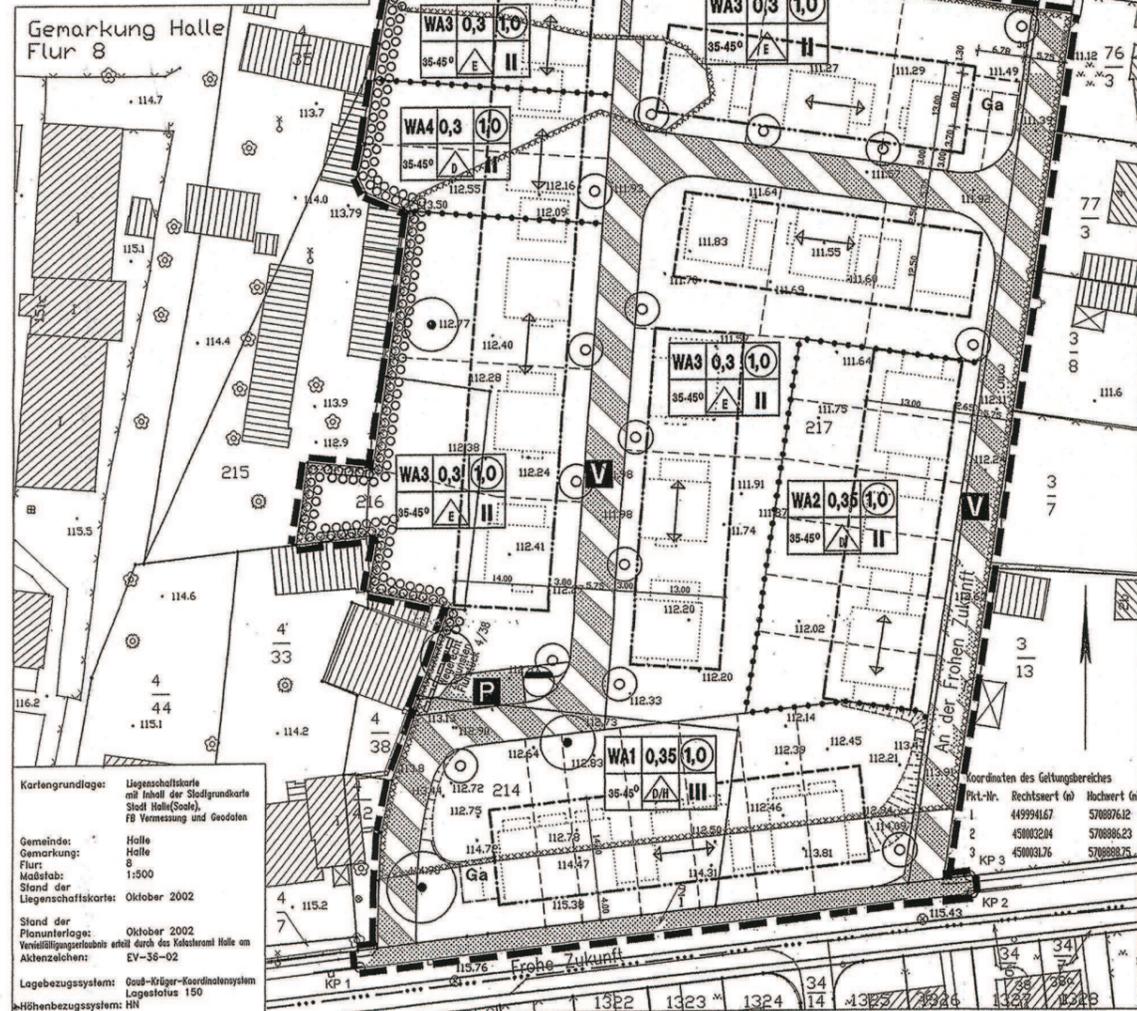




# STADT HALLE (SAALE) VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 127

## TEIL A PLANZEICHNUNG



### Planzeichen (gem. PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m.§§ 1-11 BauNVO)
  - WA1 bis WA4** Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,5** Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
  - 0,25** Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - E** Einzelhäuser zulässig
  - D** Doppelhäuser zulässig
  - D/H** Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Mischverkehrsfläche
  - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
  - Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
  - Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, Abs. 6 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Abwasser
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Anpflanzen: Bäume
  - Erhaltung: Bäume mit maßstäblichem Kronendurchmesser
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen; hier Heckenpflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen mit nachfolgender Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
    - Ga** Garage, Stellplätze
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Firstrichtung
    - Maßangabe in Meter
    - Böschung
    - Stützwand
  - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau ungeht (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

### Darstellung nachrichtlich übernommen als Kartengrundlage (unvollständig)

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Hinweise:
  - Vorschlag Parzellierung
  - Vorschlag geplante Gebäude

### Nutzungsschablone

Nutzungsart	GRZ	GFZ
Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse

## PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 127 Wohnbebauung An der Frohen Zukunft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

- Baugesetzbuch (BauGB)** neufassung durch die Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25.3.2002 (BGBl. I, S.1193)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 5.09.2001 (BGBl. I, S.2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I, S.1193)
  - Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA)** vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S.568), zuletzt geändert durch Bodenschutzgesetz vom 19.3.2002 (GVBl. LSA S.130)
  - Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S.769/2005)
  - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** vom 11.2.1992 (GVBl. LSA S.108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.1.1998 (GVBl. LSA S.28)
  - Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (FFOG LSA)** vom 16.4.1997 (GVBl. LSA S.476)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
  - Landeswaldgesetz (LandeswaldG)** vom 13.4.1994 (GVBl. LSA S.520), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2.4.2002 (GVBl. S.540)
- Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
  - Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)  
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl von Hausgruppen ist das jeweilige Gesamtgebäude über die vollständige Hausgruppe und das dazugehörige Gesamtgrundstück als Bezugsgröße maßgebend.
  - Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
    - Es ist zulässig, Wohngebäude mit gleichseitig angeordneten Garagen bei Einhaltung der Mindestabstandslinien von 3 m zwischen Giebelwand der Wohngebäude und Grundstücksgrenze zu errichten.
    - Garagen sind in einem Abstand von 0-3 m zur nachbarlichen Grundstücksgrenze zulässig.
  - Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB und § 14 BauNVO)
    - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind und mehr als 20 m<sup>2</sup> umbauten Raum umfassen, nicht zulässig.
    - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig.
    - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die der Entsorgung des Gebietes dienenden Müllsammelplätze zulässig.
  - Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
    - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen / Carports nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
    - Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von 5,0 m (für WA1), von 5,25 m (für WA2, WA3 und WA4) vorhanden sein. Diese Flächen sind als PKW-Stellplätze nutzbar.
  - Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schallschutz im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
    - Für die mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Bauländer sind passive Schallschutzmaßnahmen auf den dem Lärm zugewandten Gebäudeseiten (Straßenseiten) vorzunehmen.
    - Die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen ist ausgehend von den maßgeblichen Außenpegeln und den bautechnischen Regelwerken, mindestens jedoch nach DIN 4109 vorzunehmen; das wird bereits durch die aus thermischen Gründen einzubauenden Fenster erreicht, die mindestens die Schallschutzklasse II aufweisen.
    - In allen Aufenthaltsräumen der straßenseitigen Gebäudefronten sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen anzuvordern, die das Schallmaß der Fenster nicht nachteilig beeinflussen dürfen.
- Festsetzungen der Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit feuerresistenten Sorten des Rotfahrs (*Crataegus ferruginea* oder *Crataegus punctifolia*) mit einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Abweichung von maximal 3 m einzuhalten, soweit dieses im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich ist.
  - Pro entstehende Privatbaulandparzelle für ein Wohngrundstück mit einer Grundstücksgröße über 200 m<sup>2</sup> ist ein mittelkräftiger Laub- oder Obstbaum, Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im B-Plan festgesetzte Baumstandorte auf den privaten Baulandparzellen können mit angerechnet werden.
  - Neupflanzungen sind vorzugsweise mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Heckpflanzungen sind zweifach auszubilden in der Art Ligustrum vulgare (gemeiner Liguster) im Pflanzabstand von 40 cm.
  - Die Rückseiten der Garagen im Bauland WA1 sind mit jeweils 2 Stück Kletterpflanzen zu begrünen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 27.08.2003 den Anstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.

Halle, den 31.05.2006  


Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 29.07.2003 bis 22.08.2003 durchgeführt worden.

Halle, den 31.05.2006  


Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 31.05.2006  


Der Stadtrat hat am 27.08.2003 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Auslegung bestimmt.

Halle, den 31.05.2006  


Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 16.09.2003 bis zum 02.10.2003 während der Dienststunden im Fachbereich Stadtentwicklung und -planung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

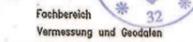
Halle, den 31.05.2006  


Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 31.05.2006  


Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestimmungsgrenzen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den 12.05.2006  


Halle, den 31.05.2006  


Die gemeinrechtlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 31.05.2006  

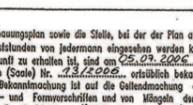

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.05.2006 vom Stadtrat zur Sitzung beschlossen.

Halle, den 31.05.2006  

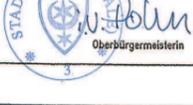

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

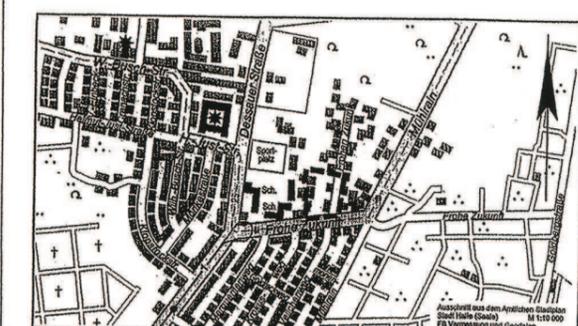
Halle, den 31.05.2006  


Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 31.05.2006  


Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind am 25.05.2006 in Kraft getreten.

Halle, den 25.05.2006  




## STADT HALLE (SAALE)

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 127

#### Wohnbebauung – An der Frohen Zukunft

**Planungsbüro:** Architekturbüro Wendrich  
Berliner Str. 73  
07545 Gera

**Aktualitätsstand der Planung:** Rechtsplan vom 03.04.2006

**Gemarkung:** Halle

**Flur:** 8

**Maßstab:** 1:500

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale)  
Fachbereich Vermessung und Geodaten

Verwilligungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.