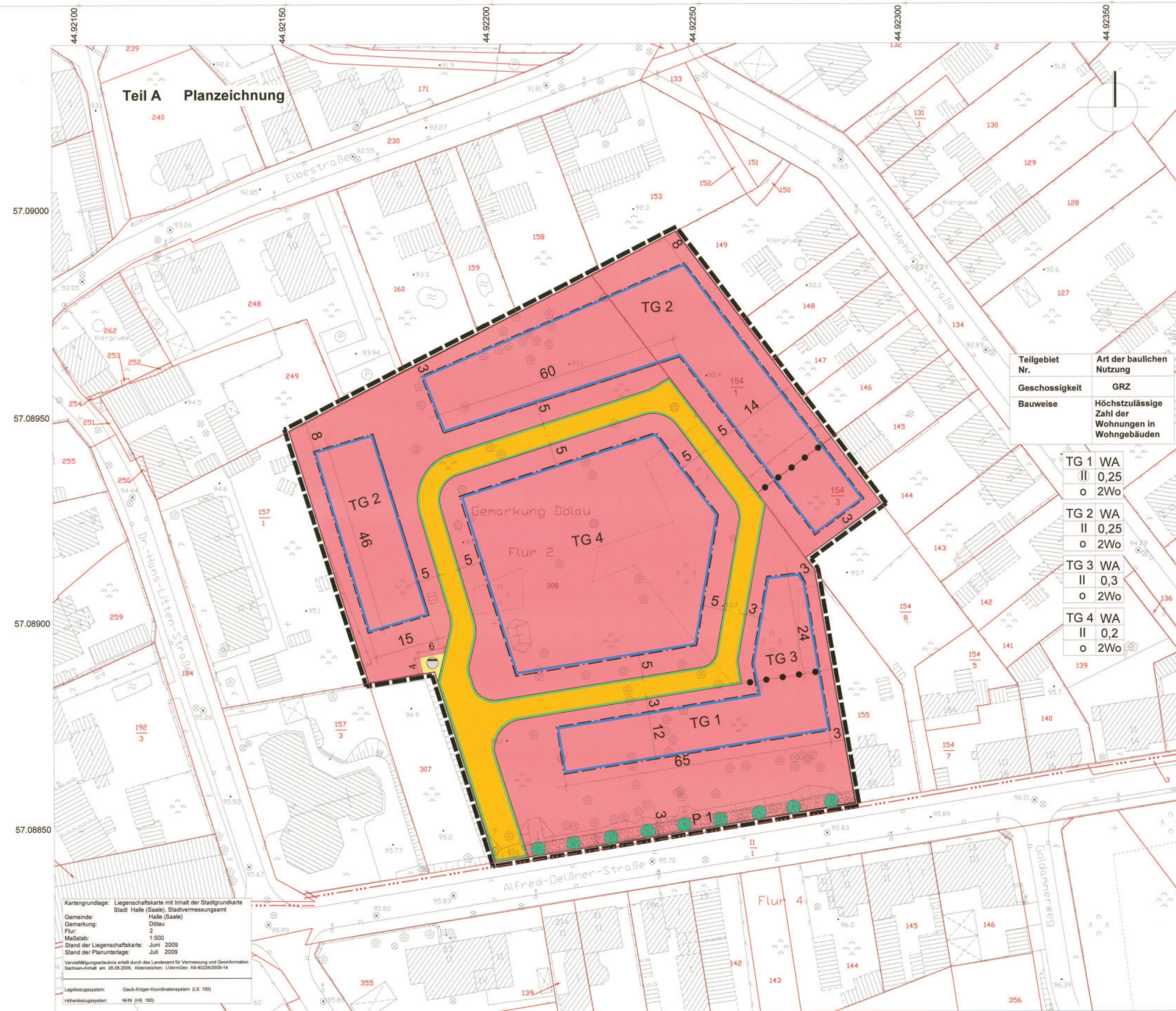




Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 140.2 "Dörlau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Planzeichenerklärung - PlanVO 99 vom 18. Dezember 1999 (BGB. 1999 I S. 56)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
 - ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - GRZ 0,25 Grundflächenzahl §§ 16, 17, 19 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend §§ 16 und 20 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 16 und 20 BauNVO
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze § 23 Abs. 2 BauNVO
 - offene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
 - VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche, öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie und Abgrenzung der Verkehrsflächen untereinander § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
 - P 1 Pflanzfläche vgl. textliche Festsetzung 5,1 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und § 118 BauGB
 - Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
 - 3 Vermahnung in Metern
 - 2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Teilgebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung
TG 1 WA	II 0,25
o 2Wo	
TG 2 WA	II 0,25
o 2Wo	
TG 3 WA	II 0,3
o 2Wo	
TG 4 WA	II 0,2
o 2Wo	

- Planzeichen der Kartengrundlage (Zusatzzeichen)
- Nichtöffentliches Gebäude
 - Wirtschaftsgebäude
 - Böschung
 - Mauer
 - Zaun
 - Baum
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 154 Flurstücknummer

Der Stadtrat hat am 27.05.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140.2 gefasst. Die ortsbliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 11 am 03.06.2009 erfolgt.

Halle, den 20.07.2011

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 08.03.2010 bis 09.04.2010 durchgeführt worden.

Halle, den 20.07.2011

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 23.02.2010 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Halle, den 20.07.2011

Der Stadtrat hat am 23.06.2010 die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 140.2 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.

Halle, den 20.07.2011

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 140.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 12.07.2010 bis zum 13.08.2010 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 01.07.2010 in der Mittelteilischen Zeitung bekannt gemacht worden.

Halle, den 20.07.2011

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 20.07.2011

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 15.12.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 20.07.2011

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Halle, den 04.04.2011

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 5. Juli 2011

Der Bebauungsplan Nr. 140.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.06.2010 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 23.06.2010 gebilligt.

Halle, den 20.07.2011

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 140.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Halle, den 20.07.2011

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 140.2 sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den lokal Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.08.2010 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 41 ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 17.08.2010 in Kraft getreten.

Halle, den 18.9.2011

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 140.2 „Dörlau Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße“

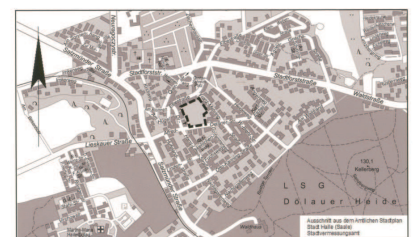
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 23.06.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan 140.2 „Dörlau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 140.2 „Dörlau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße“

Planung	SALEGG mbH Außenstelle Halle Magdeburger Straße 36 06112 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	16. Februar 2011
Gemarkung	Dörlau
Flur	2
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

Verfälschungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Teil B Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in allen Teilgebieten die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

- 2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in den Teilgebieten 1, 2 und 4 die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- 2.2 Der Vollgeschossbegriff in diesem B-Plan richtet sich nach § 87 Abs. 2 BauO LSA in der Fassung vom 20.12.2005, veröffentlicht GVBl. LSA Nr. 07/2005, S. 769.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 Bau NVO i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO darf im TG 1 die Baugrenze zur Alfred-Oelßner-Straße durch Terrassen und Wintergärten um maximal 4 m überschritten werden.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken mittels Zisterne oder Teich mit einem freien Rückhaltevolumen von mindestens 0,02 m³ angeschlossen Fläche zurückzuhalten. Überschüssiges Wasser darf von der Zisterne (bzw. Teich) nur gedrosselt ins öffentliche Kanalisnetz eingespeist werden. Dabei ist die Drosselöffnung so zu bemessen, dass maximal 0,2 Liter/sec. in das öffentliche Kanalisnetz abgeleitet werden.
- 4.2 Zuordnungsfestsetzung
Den Wohnflächen und den Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zulässig sind, werden externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Wörlitz, Flur 6, auf den Flurstücken 54, 56, 57 zugeordnet. Die bezeichneten Flurstücke Gemarkung Wörlitz, Flur 6, Flurstücke 54, 56, 57 sind auf einer Fläche von insgesamt 2,5 ha versiegelte Fläche zu entsiegeln und zusätzlich auf einer Fläche von 0,5 ha mit einem standortheimischen Eichen-Hainbuchenwald aufzuforsten.

Die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird zu 12,45 % den Verkehrsflächen auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Dörlau, Flur 2, Flurstück 308, zu 73,3% den Wohnbauflächen auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Dörlau, Flur 2, Flurstück 308, zu 0,75 % den Wohnbauflächen auf dem privaten Grundstück Gemarkung Dörlau, Flur 2, Flurstück 154/3 und zu 13,5 % den Wohnbauflächen auf dem privaten Grundstück Gemarkung Dörlau, Flur 2, Flurstück 154/1 zugeordnet.

5.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

- 5.1 Pflanzmaßnahme P1: Baumreihe mit freiwachsender Hecke
In dem mit P1 gekennzeichneten Bereich ist gemäß Vermahnung eine freiwachsende Hecke mit darin befindlicher Baumreihe zu entwickeln. Als Baumart wird Acer campestre (Feldahorn), Mindestqualität H₁, 3cv, STU 16-18 cm festgesetzt. Zur Unterpflanzung sind folgende Straucharten in Form einer Mischpflanzung zulässig: Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenrose), Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes uva-crispa (Weiße Stachelbeere) und ausschließlich randlich Rosa arvensis (Kriechende Rose) in einer mittleren Pflanzdichte von 1 Stk./m².
- 5.2 Die festgesetzten Einzel- und Flächengehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Pflanzungen der Maßnahme P1 sind diese lage- und artgleich zu ersetzen.