STADT HALLE (SAALE) VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.143 KRÖLLWITZ, KREUZVORWERK

Teil A Planzeichnung

Teil A Festsetzungen durch Planzeichen Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und § 1 Bau NVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB und § 16 Bau NVO)

III — Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 Bau GB und §§ 22, 23 Bau NVO)

Baugrenze

Baulinie

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 Bau GB)

Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (befahrene Straßen) einschließlich Leitungsrechten zu Gunsten Dritter

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (befahrene Wege mit beschränkter Nutzung)

M — Mischsystem

Flächen für die Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und 14 Bau GB)

Fläche für Versorgunsanlagen und für die Abfallentsorgung

Elektrizität / neue Trafo-Station

Abwasser (Regenwasser)-Bauwerk

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 Bau GB)

unterirdisch (Art der Leitung entspr. Angabe in der Planzeichnung)

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr.5 und Abs.4, 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 Bau GB)

private Grünfläche

Kleinkinderspielplatz, max. Höhenbegrenzung 2m

Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs.6 Bau GB)

privater Wald, Zweckbestimmung gemäß Angabe in der Planzeichnung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 Bau GB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen
(Textl. Festsetzung)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(Textl. Festsetzung)

Erhaltung: Sträucher

Beseitigung eines Baumes

pm1 / m1 — Bezeichnung von Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen entspr. textlichen Festsetzungen für Entwicklungs- und Ausgleichmaßnahmen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 Bau GB)

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanalgen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

ST — private Stellplätze

GA — private Garagen

L (UKK) Leitungsrechte zu Gunsten Universitätsklinikum Kröllwitz und Fernwärmetrasse EVH

TH: 95.90-96.90 Traufhöhe bei Neubauten als Mindest- und Höchstgrenze, bezogen auf NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) Bau GB)

Abgrenzung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung

Bemaßungslinien mit Massangaben in Meter

Abbruch vorhandener baulicher Anlagen

geplante neue Gebäude
(gem. textl. Festsetzungen und zeichnerischer Darstellung)

Stützmauer / Einfriedung / Gabionenwände

Planzeichen ohne Festsetzungsgehalt

+95.1 — vorhandene Geländehöhe (Höhenbezugssystem NHN)

80 — Flurstücks-Nr. und Flurstücksgrenze (bei Neubauen mit Parzellierungsvorschlag des Investors)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs.6 BauGB)

L — Landschaftsschutzgebiet

LB — Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)

PRÄAMBEL

Auf Grund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..28.02.2007..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, bestehend aus 4 Plänen, erlassen.

- Plan 1: Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B)
- Plan 2: Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Plan 3: Ansichten
- Plan 4: Straßenquerschnitte

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, ber.1998 I S. 137) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I, S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I, S. 1310); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBL. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des EAG Bau v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GOLSA) vom 05.10.1993 (GVBL. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA, S. 769)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl.LSA S. 454); geändert durch Gesetz vom 14.01. 2005 (GVBl. LSA S. 14)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (FFOG LSA) vom 16.04.1997 (GVBL. LSA, S. 476), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S. 130)

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

Landeswaldgesetz (LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBL. LSA, S. 520), geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (BVBl. S. 372)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 02.04. 2002

Bundes-Immisionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.9.2002 (BGBl. I S.3830)

Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Teil B Textliche Festsetzungen

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Textliche Festsetzungen vorhabenbezogener Bebauungsplan (gesamter Geltungsbereich)
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO):

Unzulässige Nutzungsarten
Nach § 1 (6) Bau NVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die in § 4 (3) Bau NVO benannten Ausnahmen nicht zugelassen werden. Nach § 13 BauNVO sind Gebäude und Räume für freie Berufe zulässig.

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

Zahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)
Sofern in der Planzeichnung kein abweichender Planeintrag vermerkt ist, sind 3 Geschosse zulässig.
(Geschosse gemäß Begriffsbestimmung BauO LSA)

1.3 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 Bau GB und §§ 14 und 23 Bau NVO)

Auf Grundstücken innerhalb des Bereiches von denkmalgeschützten Hochbauten, ist die Neuerrichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) BauO LSA sind, nicht zulässig.

Auf den anderen Baugrundstücken, für die der Neubau von Wohngebäuden zulässig ist, ist eine Nebenanlage pro Haus, die Gebäude im Sinne des §2 (2) BauO LSA sind, von maximal 5 qm Grundfläche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Neuerrichtung von Terrassen, die keine Gebäude sind, bis zu 15m² je Einheit zulässig. Für den Bereich des Hengststalles sind die Flächen für Terrassen in der Planzeichnung eingetragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.4.1 Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Sind Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt, so ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, wie Wintergärten und Balkonen, mit Ausnahme des ehemaligen Hengststalles und des mittleren nördlichen Bestandsgebäudes (entsprechend Plan 2 - Ansichten) zulässig. Terrassen dürfen die Baulinien und Baugrenzen im festgesetzten Maß überschreiten.

1.5 Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 Bau GB und § 12 Bau NVO)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

1.6 Nutzung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

1.6.1 Außerhalb von Einzeldenkmalen ist zur Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagwassers eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 0,02 cbm/ qm überdachter Fläche des Hauptbaukörpers einzurichten. Ein Überlaufanschluss an das Kanalnetz ist vorzusehen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn eine Dachbegrünung errichtet wird.

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

1.7.1 Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen, zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten vorzusehen.

1.7.2 Alle Fußwege und alle PKW-Einstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.7.3 Kompensationsmaßnahme Maßnahmeart m1 (Waldsaumentwicklung)
Alle nichteinheimischen Gehölze sind zu roden, soweit erforderlich konkurrenzbedingte Baumfällungen vorzunehmen und zur Entwicklung eines stabilen Waldmantels eine vollflächige Pflanzung von Straucharten gemäß Pflanzenliste m1 herzustellen.

1.7.4 Kompensationsmaßnahme Maßnahmeart m2 + m3 (Naturnahe Waldentwicklung Galio-Carpinetum und Fraxino-Aceretum)
Außerhalb von Einzelbaumfestsetzungen sind alle nichteinheimischen Gehölzarten vollflächig zu roden und konkurrenzbedingte Jungholzentnahmen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen hat je gekennzeichnetem Bereich mit einheimischen Pflanzmaterial entsprechend Pflanzenliste m2 und m3 zu erfolgen.

1.7.5 Maßnahmeart m4 (Terrasserinrgweg)
Der im GLB befindliche Terrasserinrgweg ist in wassergebundener Decke wiederherzustellen. Der mit dem Weg umschlossene Bereich ist als gestaltete, rasengeprägte Vegetationsfläche zu entwickeln, in den parkseitig gekennzeichneten Wegeaufweitungen des Ringweges sind Bankplätze zulässig.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Pflanzmaßnahme pm1 (geschnittene Hecke)
Ausgenommen notwendiger Durchwegungen bis jeweils max. 1,2m Breite, ist eine geschlossene, geschnittene Hecke aus Carpinus betulus (Hainbuche) in der Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 100-125cm, herzustellen.

1.8.2 Pflanzmaßnahme pm2 + pm3 (Strauchpflanzung)
In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist eine vollflächige, strauchgeprägte Laubgehölzpflanzung zu entwickeln, die in pm 2 als mittelhohe Pflanzung und in pm 3 ausschließlich als bodendeckende Pflanzung vorzunehmen ist.

1.8.3 Pflanzmaßnahme pm4, pm5 + pm6 (Einzelbäume)
Die gekennzeichnete Einzelbaumpflanzungen sind in pm 4 mit Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie), in pm 5 mit Quercus petraea (Traubeneiche) und in pm6 mit Carpinus betulus „Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche), jeweils in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., 16-18cm, vorzunehmen.

1.8.4 Pflanzmaßnahme pm7 (garagen- und stellplatzverdeckende Strauchpflanzung)
Im durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist eine vollflächige, mittelhohe bis hohe Laubgehölzstrauchpflanzung zu entwickeln.

1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG):
Die zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzten Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der Ersatz ist außerhalb von Haus- und Vorgärten ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzarten und bei den festgesetzten Bäumen an der zentralen Grünfläche artgleich vorzunehmen.

1.10 Maßnahmen zum Schallschutz
Für schutzbedürftige Räume in Gebäuden die unmittelbar östlich, parallel zur Straße Kreuzvorwerk angrenzen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Die Bemessung erfolgt nach DIN 4109 und wird für den ehemaligen Hengststall in den Lärmpegelbereich III, für die anderen Gebäude in diesem Bereich in den Lärmpegelbereich IV eingestuft.

2. Ergänzende textliche Festsetzungen für den Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Die bestehenden Klinkerwandflächen sind zu erhalten.
Die Außenwandflächen der neuen Gebäude bzw. der Gebäude mit vorh. Putzfassaden sind oberhalb des Spritzwassersockels als einheitlich einfarbige Putzfassaden auszuführen. Im Bereich der denkmalgeschützten Hochbauten um den ehemaligen Reitplatz, ist der Farbton der Neubauten auf die vorh. Klinkergebäude zusammen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Alle anderen Gebäude sind einheitlich in einem hellen Ockerfarbton zu gestalten. Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

2.2 Im Bereich der südlich des Hengststalls geplanten Doppelhäuser ist das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss entsprechend der Ansicht der Prototypen auf Plan 2 auszuführen.
(Geschoss gemäß Begriffsbestimmung BauO LSA)

2.3 Für die Neubauten sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Bestandsbauten unterliegen den denkmalrechtlichen Festsetzungen.

2.4 Begrünung baulicher Anlagen – Dach.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 30 Grad, die zusammenhängend über 20m² betragen, sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Bestandsgebäude. Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Neubauten befreien von der Begrünungspflicht. Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind zulässig, wenn eine Niederschlagswasserverwendung für Haushaltszwecke (z.B. Toilette oder Waschmaschine) vorgesehen ist.

2.5 Einfriedungen privater Grundstücke sind nur mit Laubgehölzhecken herzustellen. Heckenergänzende Einfriedungen sind mit Zäunen zulässig, wenn sie auf der der halböffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke angeordnet werden und die Zaunkrone unter der jeweiligen Heckenobergrenze bleibt. Zur Talstraße hin ist dabei die Zaunführung so vorzunehmen, dass Eingriffe in die vorhandenen Felsen nicht erforderlich werden.

2.6 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter
Die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter sind zum halböffentlichen Raum verdeckt anzuordnen oder mittels einer Laubhecke einzugrünen. Müllschränke und sonstige Sichtschutzkonstruktionen sind mit Rankgehölzen zu begrünen.

2.7 Unmittelbar nördlich des Zusammentreffens der 3 Verkehrstrassen „Am Gestüt Kreuz 4-18a", der Zufahrt zur Klinik (Villa) und des vorh. Weges zur Talstraße (Kastanienallee) ist mind. 1 Kastenrinne quer über die Fahrbahn zu legen, um Niederschlagswässer in eine vorhandene Mulde am Südrand des Waldes zu leiten.

2.8 Für die Gestaltung der privaten Freianlagen ist ein genehmigungspflichtiger qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend § 3 BauVorlVO mit Pflanzenliste der Gehölze zu erarbeiten und mit den Bauvorlagen einzureichen.

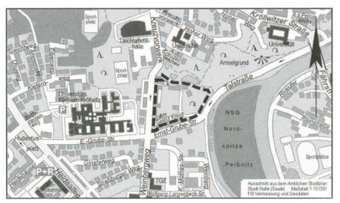
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Landschaftsschutzgebiet
LSG „Saaletal" (Reg.-Nr. LSG0034_Saaletal); hier: Grenzverlauf gem. Satzung zum rechtsverbindlichen Schutzgebiet gem. § 32 NatSchG LSA.

2 Geschützter Landschaftsbestandteil
GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche" (Reg.-Nr. GLB0010HAL Amselgrund und Kreuzer Teiche); hier: Grenzverlauf gem. Satzung zum rechtsverbindlichen Schutzgebiet gem. § 35 NatSchG LSA.

3 Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt
Auf Grund von vorhandenen archäologischen Kulturdenkmalen (bronze- und eisenzeitliche Funde) ist für Erdarbeiten grundsätzlich die Abstimmung und ggf. die Durchführung von Dokumentationsarbeiten entsprechend Denkmalschutzgesetz LSA erforderlich

4 Aus der Stellungnahme des Ressort Denkmalschutz
Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein Baudenkmal im Sinne von § 2(2) 1 Denkmalschutzgesetz LSA einschließlich der Frei- und Parkflächen sowie der Einfriedungsmauer zum Kreuzvorwerk.


Kreuzvorwerk
Am Gestüt Kreuz
Amselgrund
Talstraße
Wilde Saale
Ernst-Grube-Straße
Kröllwitzer Straße
Leuchtenburgweg
Leuchtenburg
Kröllwitzer Hang
Kröllwitzer Ufer
Saaletal
Saale
Saale-Radweg
Saale-Radweg
Saale-Radweg