



Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“

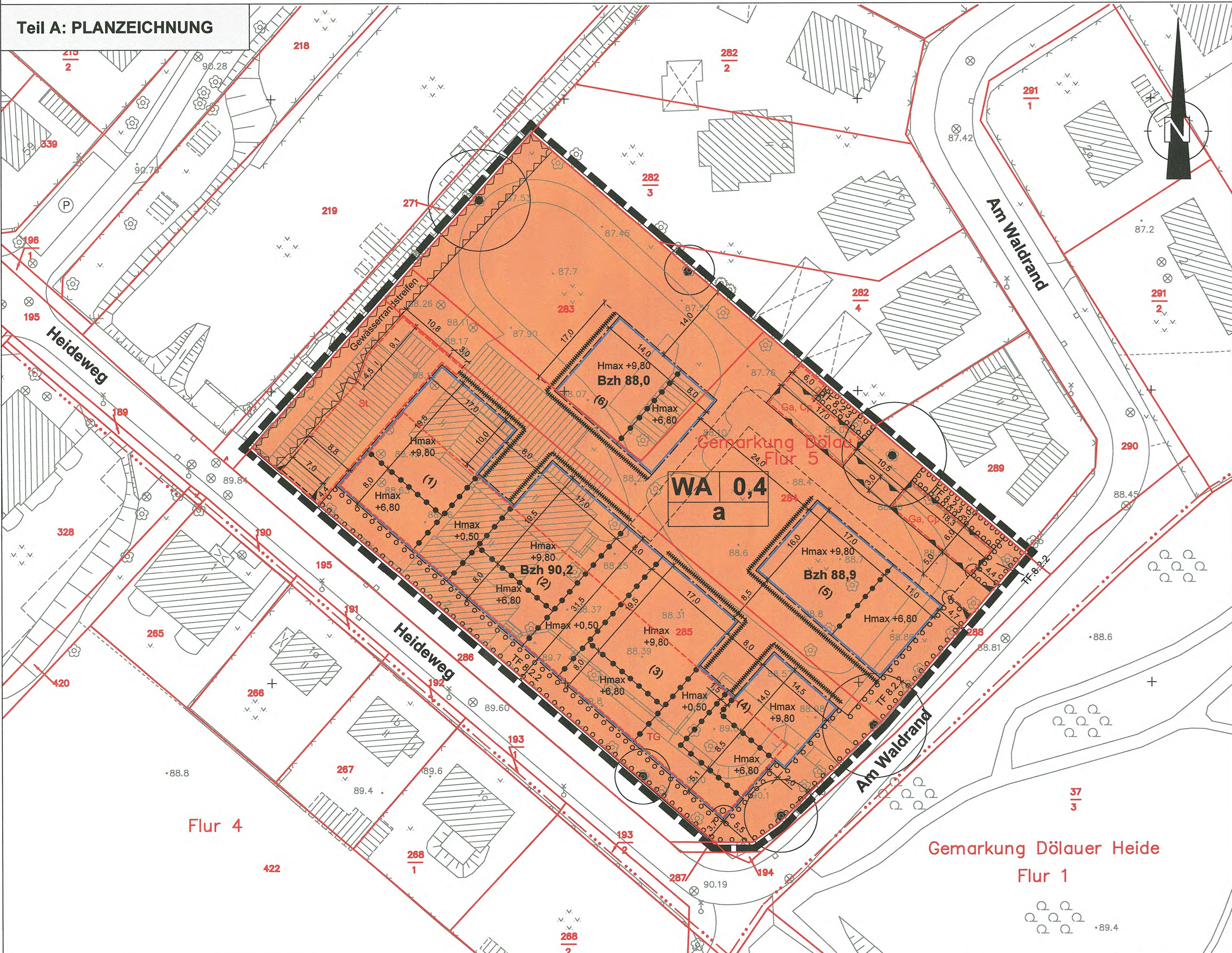


Table with 2 columns: 1) Art der baulichen Nutzung, 2) Grundflächenzahl (GRZ), 3) Bauweise. Includes a note about the legend's purpose and a warning about misinterpretation.

Planzeichenerklärung section. Includes: Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), Maß der baulichen Nutzung (0,4), Bauweise, Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, Zweckbestimmungen, Flächen für Stellplätze/Tiefgaragen, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen, Anpflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, and Darstellung ohne Festsetzungscharakter.

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft). Legend for map symbols: Nichtöffentliches Gebäude, Wirtschaftsgebäude, Böschung, Mauer, Zaun, Baum, Höhenpunkt mit Hhöhenwert. Includes symbols for Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, and Flurstücknummer.

Teil B

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO...
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächen
2.2 Höhe der baulichen Anlagen
2.3 Bezugshöhen für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen nicht überdachte Terrassen die Baugrenzen an deren zeichnerisch entsprechend festgesetzten Teilabschnitten jeweils einmal je Gebäusesseite in einer Breite von bis zu insgesamt 6 m je Teilabschnitt und einer Tiefe von bis zu 3 m überschreiten.

- 4. Oberirdische Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Planeintrag „St“.
5. Nebenanlagen
Gemäß § 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 25/2013, S. 440) sind, oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze („Ga, Cp“) zugelassen werden.

- 6. Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird die in der Planzeichnung als Gewässerrandstreifen eingetragene Fläche zusätzlich für folgende Maßnahmen festgesetzt:
6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für das aus dem Baugebiet in den Hochgraben abzuleitende Regenwasser eine Einleitmenge von höchstens 20 Liter/Sekunde festgesetzt.

- 6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass bei der Errichtung der Gebäude im Plangebiet insgesamt 20 Bereiche mit Hangplatzmöglichkeiten für Fledermäuse bei der Traubflegegestaltung zu schaffen sind.
7. Fläche für Schallschutzanlagen, Festsetzung einer Schallschutzwand
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgendes textlich festgesetzt:
a) Auf der gesamten Länge der dementsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Schallschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens 24 dB und einer Flächenmasse von mindestens 10 kg/m² zu errichten.

- 8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen
8.1 Begrünung von Tiefgaragen und Dächern
8.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind die nicht mit Gebäuden überstellten Oberflächen der Tiefgaragen zu mindestens 50 % intensiv zu begrünen.
8.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind die sonstigen Dachflächen der Gebäude jeweils für jedes Gebäude zu mindestens 50 % zu begrünen.

- 8.2 Begrünung des Grundstücks
8.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind im Baugebiet, außerhalb der gemäß Nr. 8.1 festgesetzten Fläche, mindestens 9 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8.2.2 Die zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
8.2.3 Innerhalb der zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB festgesetzten Flächen sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Strauchgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter zum öffentlichen Raum hin verdeckt anzurorden oder mit Laubdecken einzugrün.

9. Hinweis
Externe Maßnahmen zum Ausgleich
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 nicht ausgleichbaren Eingriffe wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB geschlossen.
- Vollständiger Abruch, Entseelung und Entsorgung des bebauten Materials von einer befestigten Fläche in einem Umfang von 1.620 qm sowie
- Anpflanzung einer heimischen, standortgerechten Baum- Strauchhecke aus Laubgehölzen auf einer Fläche von 470 qm.

Verfahrensvermerke
Der Stadtrat hat am 10.07.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ gefasst.
Der Stadtrat hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen am 28.09.2016 geprüft.
Halle, den 28.10.2016

Die frühezeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.10.2013 durchgeführt worden.
Halle, den 28.10.2016

Die frühezeitige Unterrichtung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.10.2013 mit der Auforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.
Halle, den 28.10.2016

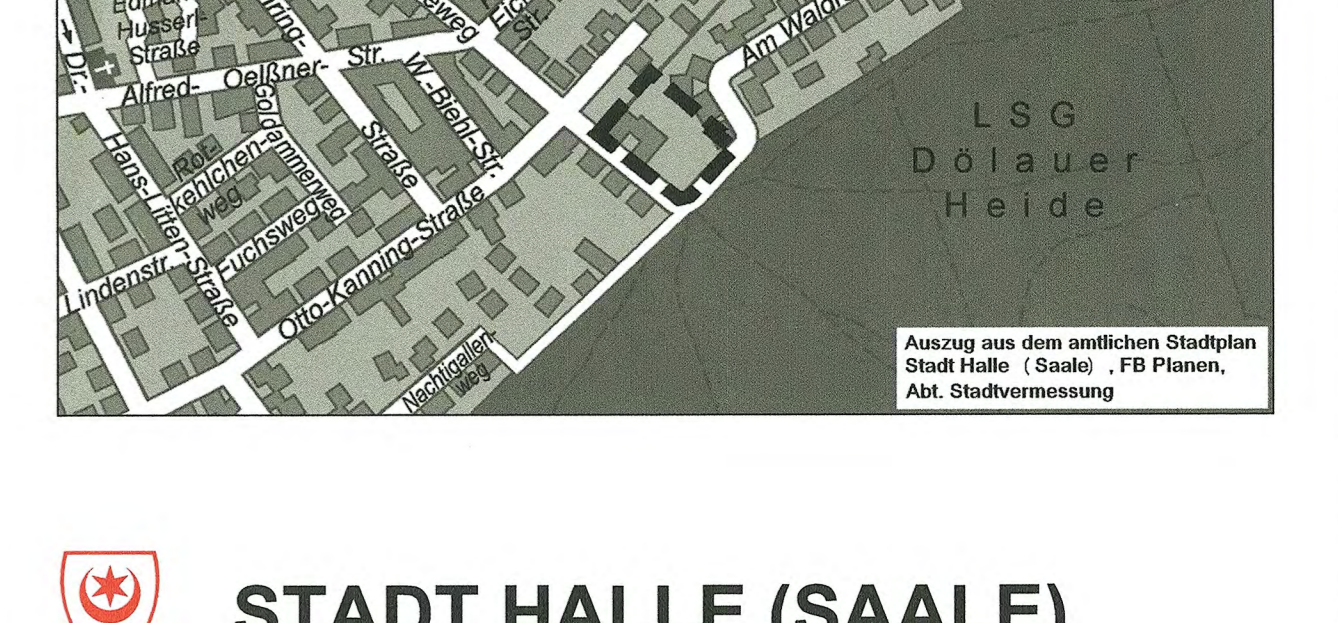
Der Stadtrat hat am 24.08.2015 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.
Halle, den 28.10.2016

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 10.08. bis 16.09.2015 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Halle, den 28.10.2016

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, den 28.10.2016

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 28.09.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“, 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)

Baumutzungsverordnung (BauMuV) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planninhaltes vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 58)
Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt.



STADT HALLE (SAALE)
Bebauungsplan Nr. 162 „Dölau, Wohngebiet am Heideweg“
Planungsbüro: H + B Stadtplanung PartG mbB
Aktualitätsstand der Planung: 27.05.2016
Gemarkung: Dölau
Flur: 5
Maßstab: 1:500
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale)
Veröffentlichungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.