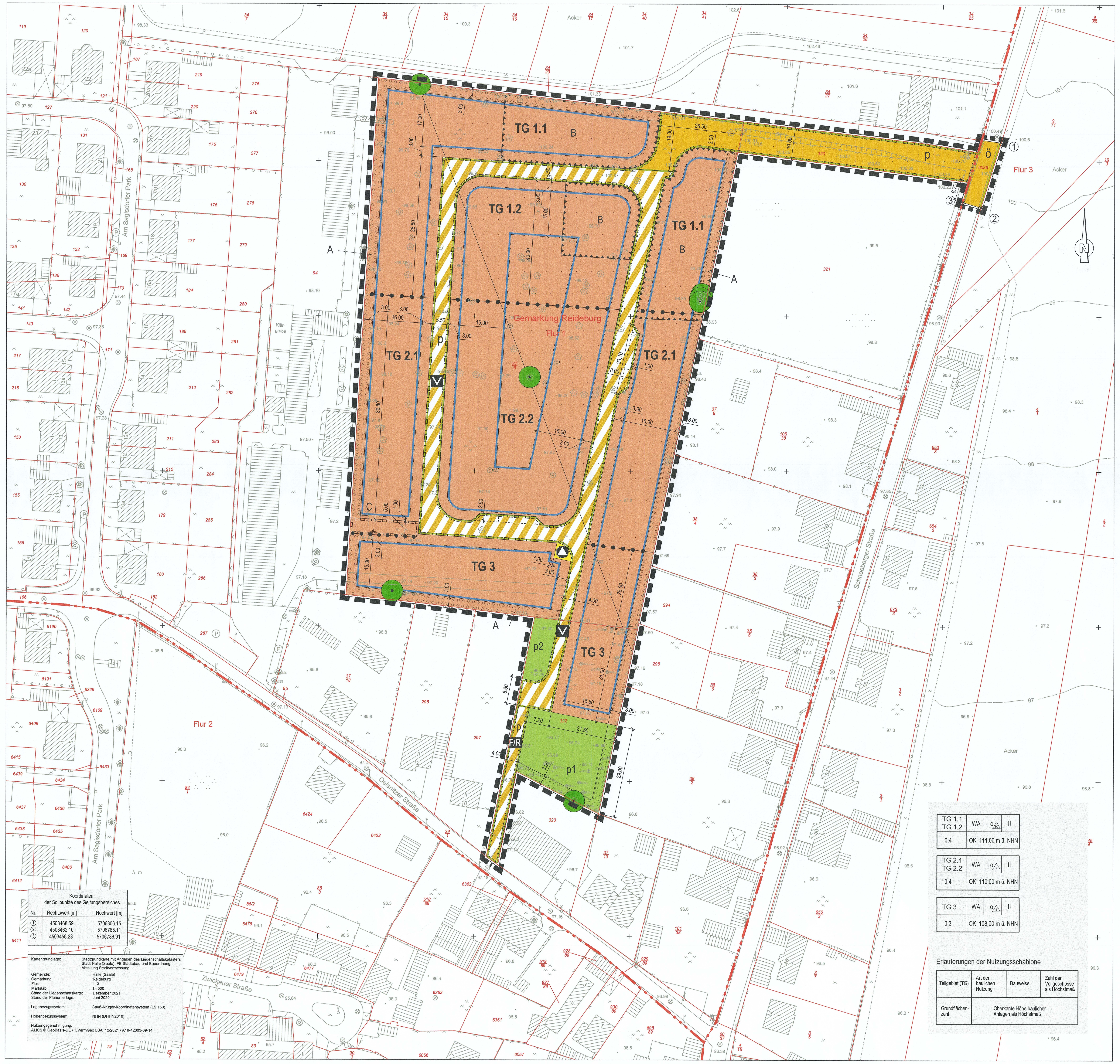
STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“

TEIL A PLANZEICHNUNG



TG 1.1 TG 1.2	WA	o	II
0,4	OK 111,00 m ü. NHN		

TG 2.1 TG 2.2	WA	o	II
0,4	OK 110,00 m ü. NHN		

TG 3	WA	o	II
0,3	OK 108,00 m ü. NHN		

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Oberkante Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß		

Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches

Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
1	4503468.59	5706806.15
2	4503462.10	5706785.11
3	4503456.23	5706786.91

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung

Gemeinde: Halle (Saale)
Gemarkung: Reideburg
Flur: 1, 3
Maßstab: 1 : 500
Stand der Liegenschaftskarte: Dezember 2021
Stand der Planunterlage: Juni 2020

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)

Höhenbezugssystem: NHN (DHHN2016)

Nutzungsgenehmigung:
ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 12/2021 / A18-42603-09-14

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl — §§ 16, 19 BauNVO
- z.B. OK 110,00 m ü. NHN — Oberkante Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) — §§ 16, 18 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze — § 23 BauNVO
- o — offene Bauweise — § 22 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig — § 22 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ö — öffentlich — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- p — privat — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- p — private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:

- V — verkehrsberuhigter Bereich
- F/R — Fuß- / Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zweckbestimmung:

- Abfall

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- p1/2 — private Grünfläche mit Nummerierung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB

- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
- A — Anpflanzgebot
- Pflicht zur Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs.1 Nr. 25 lit. b) BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB
- B — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- C — Bezeichnung für mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- 3.00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter
- Vorschlag Stellplätze

2. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

- Kampfmittelbelastete Flächen

3. Bestandsangaben nach DIN 18702
Planzeichen der Kartengrundlage
(auszugsweise und beispielhaft)

- nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Rasterpunkt
- Baum
- 99.99 — Höhenpunkt mit Höhentext
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 38/4 — Flurstücksnummer
- z. B. ◉ 1 — Sollpunkte des Geltungsbereiches mit Nummerierung

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 In allen WA-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

1.3 In allen WA-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltungen sowie sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieser Satzung.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in den WA-Teilgebieten 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit maximal 25 % der zulässigen Grundfläche zulässig.

2.2 Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch Hausschornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung in allen WA-Teilgebieten um maximal 1,0 m überschritten werden.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB)

Es finden die Vorschriften zu den Abstandsflächen des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) Anwendung.

4.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den WA-Teilgebieten müssen Garagen mindestens 6,0 m ab der als Zufahrt genutzten Straße zurückliegen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche p1 ist zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ein Regenrückhaltevolumen von bis zu 360 m^3 zulässig. Die Regenrückhaltefläche und die verbleibenden privaten Grünflächen sind als Scherrasen oder als extensive Wiese mit mindestens zweimaliger Mahd pro Jahr anzulegen und zu erhalten.

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

Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

7.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)

7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen A sind freiwachsende Strauchhecken ausschließlich aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Pflanzabstand zwischen den Sträuchern max. 1,50 m
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm

Bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige Versiegelungen sind innerhalb des festgesetzten Anpflanzgebotes A je Baugrundstück nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Summe nicht mehr als 9,0 m² Grundfläche aufweisen.

Innerhalb des WA-TG 1.1 sind innerhalb des nördlichen Anpflanzgebotes A keine baulichen Nebenanlagen zulässig.

7.2 Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzqualität:
Hochstamm, mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm (Laubbaum)
Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm (Obstbaum)

7.3 Dächer von Wohnhäusern sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und mit standortheimischen Stauden und Gräsern extensiv zu begrünen.

7.4 Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und mit standortheimischen Stauden und Gräsern extensiv zu begrünen.

7.5 Bei Wohnhäusern mit einer Dachneigung von mehr als 15 Grad innerhalb der WA-Teilgebiete 1.2 und 2.2 ist wahlweise mindestens eine der nachfolgend aufgeführten Begrünungen vorzunehmen:

* Dachbegrünung,
* Fassadenbegrünung oder
* Baumpflanzung.

Die Dachbegrünung ist mit einer mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und mit standortheimischen Stauden und Gräsern extensiv zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.
Die Fassaden von mindestens zwei Seitenflächen sind mit selbstklimmenden, rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je lfd. Meter Fassadenfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen und bei Abgang zu ersetzen.
Für die Baumpflanzung ist ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm (Laubbaum)
Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm (Obstbaum)

7.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 85 BauO LSA sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen (Schottergärten), auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.

7.7 Festgesetzte Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind diese mit standortheimischen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu ersetzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm (Laubbaum)

8.0 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die festgesetzte private Verkehrsfläche und die festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie einem Fahr- und Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

8.2 Innerhalb des WA-TG 2.1 wird eine Fläche C in einer Breite von 5,0 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Rettungsfahrzeuge belastet.

9.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Bereiches sind Fenster für Schlafräume und Kinderzimmer an der Ostfassade eines Gebäudes nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Kampfmittelverdachtsfläche
Mit erdeingreifenden Baumaßnahmen darf innerhalb der dargestellten Kampfmittelverdachtsflächen (Flurstücke 320 und östlicher Teilbereich des Flurstückes 37/6 der Flur 1, Gemarkung Reideburg) erst begonnen werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt oder eine private Kampfmittelfirma die beantragte Fläche auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor Realisierungsbeginn untersucht hat.

Der Antragsteller hat ca. 12 Wochen vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen in dem betroffenen Bereich einen Antrag an die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 25. September 2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 19 am 19. Oktober 2019 erfolgt.

Bei der Aufstellung wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt.

Halle, den 24.11.2022
Siegel — i.V. Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“. gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 2. Dezember 2019 bis zum 20. Dezember 2019 durchgeführt worden.

Halle, den 24.11.2022
Siegel — i.V. Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“. gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 2. Dezember 2019 erfolgt.

Halle, den 24.11.2022
Siegel — i.V. Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 24. März 2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.

Halle, den 24.11.2022
Siegel — i.V. Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 12. Mai 2021 bis 16. Juni 2021 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.oeffentliche-auslegung.halle.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, am 30. April 2021 im Amtsblatt Nr. 23 bekannt gemacht worden.

Halle, den 24.11.2022
Siegel — i.V. Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28. April 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 24.11.2022
Siegel — i.V. Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 13. Juli 2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 24.11.2022
Siegel — i.V. Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den 18.11.2022
Siegel — Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 24.11.2022
Siegel — Fachbereich Städtebau und Bauordnung

Der Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 28. September 2022 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Halle, den 24.11.2022
Siegel — i.V. Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den 24.11.2022
Siegel — i.V. Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.01.2023 im Amtsblatt Nr. 2 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am 13.01.2023 in Kraft getreten.

Halle, den 19.01.2023
Siegel — i.V. Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 28. September 2022 der Bebauungsplan Nr. 196 „Wohnbebauung am Reideanger“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

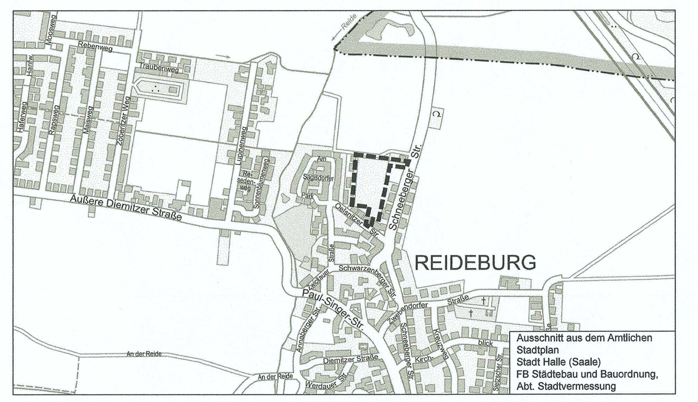
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z. B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale)16. Obergeschoss, Zimmer 16.08 eingesehen werden.



Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan
Stadt Halle (Saale)
FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 196
„Wohnbebauung am Reideanger“

Planung	StadtLandGrün Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Satzung 7. März 2022
Gemarkung	Reideburg
Flur	1, 3
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\18-305 Reideburg am Reideanger\CAD\3_Satzung\B-Plan_196_03-2022.dwg