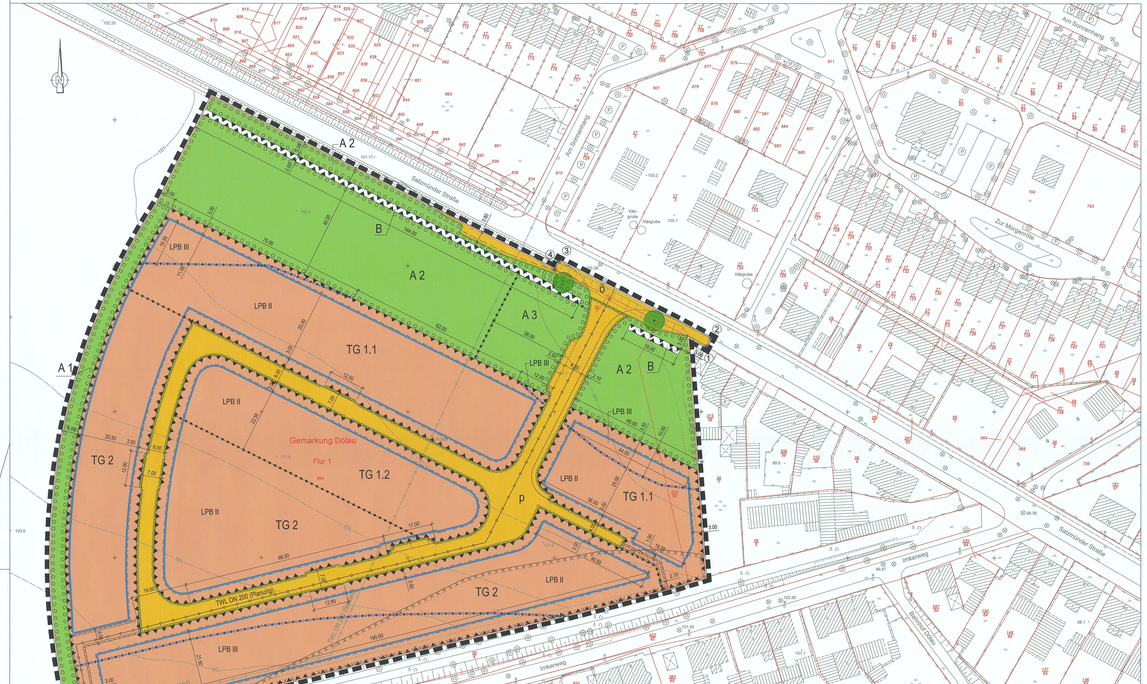
Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 200 "Dölau, Wohngebiet Salzmünder Straße"

Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale), FB Stadtplan und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung
Gemeinde:	Stadt Halle (Saale)
Gemarkung:	Dölau
Flur:	1
Maßstab:	1 : 500
Stand der Liegenschaftskarte:	Juni 2023
Stand der Planunterlage:	Juli 2021
Lagebezugssystem:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem 3.3° DB3
Höhenbezugssystem:	NHN (DHHN2016)
Netzentwicklungsplan:	ALKIS Sachsen-Anhalt / VisenGeo LGA, 06 / 2021 / n19-40633-DS-14

Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches

Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
(1)	4491501.75	5708072.38
(2)	4491503.36	5708075.28
(3)	4491451.74	5708091.78
(5)	4491450.13	5708088.87

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 und 19 BauNVO
- z.B. OK 110,0 m ü. NHN — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) — §§ 16 und 18 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — §§ 16 und18 BauNVO

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

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

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:
- P — privat
- Ö — öffentlich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen — § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

- (Bestand) unterirdisch, Trinkwasser
- (Planung) unterirdisch, Trinkwasser

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünflächen

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

- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
- A1, A2, A3 — Anpflanzgebote
- Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs.1 Nr. 25 lit. a) BauGB
- Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- B — Lärmschutzwand
- LPB — Lärmpeglbereiche nach DIN 4109 — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung der unterschiedlichen LPB
- 3.00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter
- Stellplätze Besucherhinen

2. Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind hier: Hilfsgerüst — § 9 Abs. 6 BauGB

3. Bestandsangaben
Planzeichen der Kartengrundlage
(auszugsweise und beispielhaft)

- nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Baum
- 99.99 — Höhenpunkt mit Höhentext
- Flurstücksgrenze
- 413 / 59 — Flurstücksnummer
- Sollpunkt des Geltungsbereiches

TG 1.1	WA	o	II
0,4	OK 110,0 m ü. NHN		

TG 1.2	WA	o	II
0,4	OK 110,0 m ü. NHN		

TG 2	WA	o,ED	II
0,3	OK 113,0 m ü. NHN		

Erläuterungen der Nutzungsschablone

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

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 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. 3, 4 und 5 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieser Satzung.

2.0 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die festgesetzten Nutzungen innerhalb der WA-Teilgebiete 1.1, 1.2 und 2 sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 in die festgesetzte private Verkehrsfläche sowie innerhalb der WA-Teilgebietes 2 und innerhalb der privaten Grünfläche im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches verlegt worden ist. Bis zu der Verlegung der Trinkwasserleitung ist eine Bebauung mit baulichen Anlagen nicht zulässig.

2.2 Die festgesetzten Nutzungen innerhalb des WA-Teilgebietes 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand in der mit A 2 gekennzeichneten Fläche errichtet wurde. Bis zur Errichtung der Lärmschutzwand ist eine Bebauung mit baulichen Anlagen innerhalb des WA-Teilgebietes 1.1 nicht zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16 bis 20 und § 22 BauNVO)

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 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.

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

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

6.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauO LSA sind, oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der mit A 3 gekennzeichneten Fläche ist eine Anlage zur Niederschlagswasserversickerung gemäß textlicher Festsetzung 8.3 zu errichten.

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

8.1 Den Baugrundstücken und den sie erschließenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB die mit A 1, A 2 und A 3 gekennzeichneten Flächen zugeordnet.

8.2 Private Stellplätze innerhalb der WA-Teilgebiete sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

8.3 Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in eine Versickerungsanlage mit einem freien Rückhaltevolumen von mindestens 130 m³ innerhalb der mit A 3 gekennzeichneten Fläche abzuleiten. Die Fläche ist zu begrünen.

8.4. Das auf den Dachflächen baulicher Anlagen und auf den sonstigen überbaubaren Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist jeweils auf dem eigenen Baugrundstück zurückzuhalten und zu versickern. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Rückhaltevolumens für das Niederschlagswasser ist dafür mindestens 0,02 m³ je m² zulässiger, überbaubarer Grundstücksfläche ein spezifisches Speichervolumen in einer nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichteten Regenrückhalteanlage (z.B. Zisterne und/oder Rigole) zu schaffen.

8.5 Herstellung eines Zauneidechsen-Ersatzhabitates
Innerhalb der mit A 2 gekennzeichneten Flächen ist ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen mit einer Grundfläche von 10 m² herzustellen. Der Standort ist durch erweiterten Fachgutachterrat vorzugeben. Die Anzahl der Ersatzhabitate ist an das Fängergebiet anzupassen. Die Ersatzhabitate bestehen aus Sonnenplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu sichern sind, und Versteckmöglichkeiten (z.B. Lesesteinhaufen, Totholz- und Reisighaufen) sowie Eiablagestellen, die durch Ausbringen einer mindestens 30 cm dicken Sandschicht hergestellt werden.

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

9.1 Innerhalb der mit A 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzreihe: 2,0 x 2,0 m
Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm (Sträuch)

Innerhalb der privaten Grünfläche im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches ist die gekennzeichnete Fläche, die mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, als Schirmrasen oder Schattenrasen anzulegen.

9.2 Innerhalb der mit A 2 gekennzeichneten Flächen ist auf mindestens 20 % der gesamten Fläche A 2 ein Gebüsch aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind nach einer zweijährigen Entwicklungspflege der Sukzession zu überlassen.

Pflanzraster: 2,0 x 2,0 m
Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm (Sträuch)

Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiese mit mindestens einjähriger Mahd anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Ansaat ist ausschließlich Saatgut aus standortheimischen Herkünften zu verwenden. Eine Mahd ist nach der Hauptblüte der Kräuter und bei Bedarf in der Vegetationsruhe auszuführen. Das Mahdgut ist in den ersten drei Jahren abzufahren.

9.3 Innerhalb der mit A 3 gekennzeichneten Fläche ist die Fläche für den Regenwasserspeicher als Schirmrasen oder als extensive Wiese und die verbleibende Fläche als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Ansaat der extensiven Wiese ist ausschließlich Saatgut aus standortheimischen Herkünften zu verwenden. Eine Mahd ist nach der Hauptblüte der Kräuter und bei Bedarf in der Vegetationsruhe auszuführen. Das Mahdgut ist in den ersten drei Jahren abzufahren.

9.4 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 in den WA-Teilgebieten nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.
Innerhalb dieser Flächen sind vegetationsfreie mit Steinen bedeckte Flächen wie Schottergärten, Schotter- und Kiesflächen mit Ausnahme von Trauflöchern, die an den Gebäuden angelegt werden, und Feuerwehrzufahrtsflächen nicht zulässig.

9.5 Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm (Laubbaum), Hochstamm, Stammumfang mindestens 8 cm (Obstbaum)

9.6 Dachflächen von Wohnhäusern mit Ausnahme von Bekleidungshallen, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten wiesell brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zu begrünen. Die Dachbegrünung ist zurückgich Flächen und Dränschichten mit einer mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen und mit standortheimischen Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Die zu begrünenden Dachflächen sind so auszuführen, dass damit ein Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5 erreicht wird. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.7 Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht zuzüglich Filter- und Dränschichten auszuführen und mit standortheimischen Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Die zu begrünenden Dachflächen sind so auszuführen, dass damit ein Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5 erreicht wird. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.8 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzuweisen.

9.9 Der in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzte Baum ist mit einem standortheimischen Laubbaum auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm mit Stammhöhe mindestens 2,40 m.

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

10.1 Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

10.2 Innerhalb des WA-Teilgebietes 2 und der privaten Grünfläche im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches ist die gekennzeichnete Fläche mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

10.3 Innerhalb des WA-Teilgebietes 1.1 ist die so festgesetzte Fläche in einer Breite von 2,1 m mit einem Gehrecht zugunsten der Anliegerschaft zu belasten.

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

11.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm ausgehend von der Salzmünder Straße ist innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m zu errichten.
Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand hat auf der Nordwestseite 104,7 m ü. NHN und auf der Nordostseite 103,1 m ü. NHN zu betragen. Zwischenwerte der NHN-Höhen sind durch lineare Interpolation rechnerisch zu ermitteln.
Für die Lärmschutzwand ist eine Schallämmung D_{LR} > 24 dB nachzuweisen.

11.2 Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen