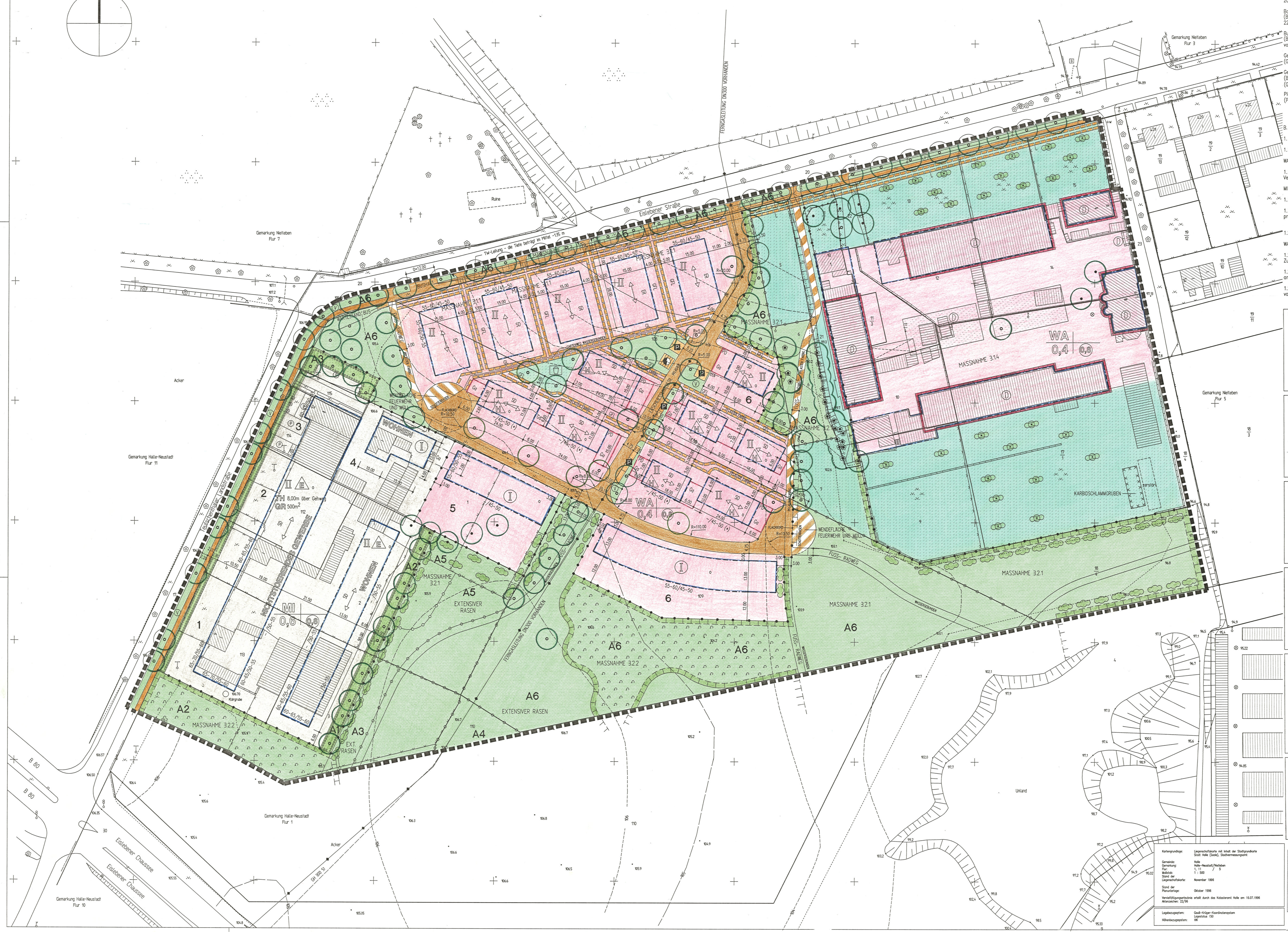
STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 2



PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlage wird durch Beschlußfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet Granauer Berg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (GBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl, I. S. 2049).

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 der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.1997 (GVBl. LSA, S. 460)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) und zur Änderung des Ingenieurgesetzes und des Vermessungs- und Katastergesetztes vom 23.06.1994 (GVBl. LSA S. 723) zuletzt geändert durch Gesetz von 25.11.1995 (GVBl. LSA S. 339)

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

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstcksflächen

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

1.1.1 Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zulässig.

MI – Mischgebiet nach § 6 BauNVO

1.1.2 Unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

1.1.3 In dem Teil des Mischgebietes, für den der besondere Nutzungszweck "Gewerbe" festgesetzt ist, ist ausnahmsweise pro Grundstück 1 Wohnung zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten im WA-Gebiet um bis zu 50% überschritten werden.

1.2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Flächenanteile an Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und privater Zuwegung mitzurechnen.

1.2.3 Bei anrechenbaren Grundstücksflächen von weniger als 220 qm ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

MI – Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

1.2.4 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist ausgeschlossen.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Anordnung von Wintergärten darf die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

2. Grünflächen

2.1 Grünflächen allgemein § 9 (1) Nr. 2 und 15 BauGB

2.1.1 Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.

2.1.2 Der zu erhaltende und geplante Baum- und Vegetationsbestand ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls entsprechend den Festlegungen zu ersetzen.

2.1.3 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

2.1.4 Auf den Freiflächen des Gutes sollen schwerpunktmäßig Pflanzen der Bauerngärten verwendet werden.

2.1.5 Die Baumscheiben sind gegen überfahrung zu sichern und zu begrünen.

2.2 Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2.2.1 Der Unterwuchs unterhalb der Baumstreifen, entlang der Eislebener Straße und Teutschenthaler Landstraße, sowie der öffentlichen Grünflächen im WA ist als extensiver Rasen herzurichten.

2.3 Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2.3.1 Der innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzte Spielplatz ist für Kinder im Alter von 6 – 12 Jahren zu errichten.

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

3.1 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen (gem. § 9 NatSchG LSA)

3.1.1 Die Flachdächer der Garagen sind zu begrünen.

3.1.2 Mindestens 10% des anfallenden Regenwassers ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.

3.1.3 Entlang des Baumstreifens an der Eislebener Straße sind Mulden/Muldenrigolen zur Aufnahme des Straßenwassers anzuordnen.

3.1.4 Im Zuge der Renovierung der denkmalgeschützten Gebäude sind Brutstätten für Eulenvögel und Mehl- und Rauchschwalben zu erhalten bzw. zu schaffen sowie Überwinterungsquartiere und Brutstätten für Fledermäuse zu erhalten bzw. zu schaffen. Die Pflasterritzenvegetation ist zu dulden.

3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen (gem. § 11 und § 13 NatSchG LSA)

3.2.1 Die durch Planzeichen zugeordneten Flächen sind als extensiv bewirtschaftete Streuobstbestände herzustellen und zu entwickeln. Es ist mindestens ein Obstbaumhochstamm auf 125 qm zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als zweischürige extensive Wiese einzusäen und zu nutzen. Eine Ausbringung von Düngern und Pflanzenschutzmittel unterbleibt.

Artenliste/Sortenliste Streuobstwiese:

Apfel	Gravensteiner
	Berlepsch
	Boskoop
	Jonathan
Birne	Alexander Lucas
	Konferenzbirne
	Gellerts Butterbirne
	K?stliche von Charneu
Kirsche	Rotbraune Knorpelkirsche
	Gelbbunte Herzkirsche
Pflaume	Hauspflaume

3.2.2 Der westliche und der südwestliche Teil der Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnaher Gehölzbestand mit vorgelagerten Krautsaum herzustellen und zu entwickeln.

3.2.3 Im WA und MI sind mindestens ein Baum oder 2 Obstbäume je angefangene 200 qm gärtnerisch anzulegender privater Grundstücksfläche zu pflanzen.

3.2.4 Die Garagen mit Flachdach erhalten eine Dachbegrünung

4. Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungsverlegung, Lagerung von Materialien sowie Befahren des Wurzelbereiches der zu erhaltenen Bäume sind nicht gestattet. Ein Aufasten der Bäume und Reduzierung des Kronenvolumens ist genehmigungspflichtig.

4.2 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze können mit einer Abweichung von 2,0 m gepflanzt werden, wenn dieses aus technischen Gründen erforderlich ist.

4.3 Offene Stellflächen sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen. Je 5 offene Stellflächen ist mindestens ein Großbaum in direkter Zuordnung zu pflanzen. Die Baumscheibe muß mindestens 10 qm umfassen und ist zu begrünen.

4.4 Die Lage der neu zu verlegenden Leitungstrassen und der Beleuchtungskörper hat sich den vorhandenen und geplanten Baumstandorten unterzuordnen. gegebenenfalls sind Wurzelschutzeinrichtungen vorzusehen.

4.5 Je Straßenzug ist einheitlich eine Baumart zu verwenden. Entlang der Teutschenthaler und der Eislebener Straße ist Spitzahorn zu pflanzen.

4.6 Der Nadelgehölzanteil in den Privatgärten darf 10% der für Pflanzungen genutzten Flächen nicht überschreiten.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sollen einen Mindestabstand von 2,50 m von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten einhalten.

5.2 Der anstehende Mutterboden im gesamten Planungsgebiet ist zu sichern und zu schützen. Im Bereich von Baumaßnahmen ist der Oberboden vor Beginn der Arbeiten abzutragen und gem. DIN 18300 zu behandeln.

6. Lärmschutz

An neu zu errichtenden Wohngebäuden sind bei Überschreitung der Orientierungswerte für Schallschutz Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung einzubauen. Die Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzklasse ist ausgehend von den maßgeblichen Außenpegeln, welche in der Planzeichnung an der jeweiligen Baugrenze nachrichtlich wiedergegeben sind, entsprechend den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung aktuellen bautechnischen Regelwerken, mindestens jedoch nach DIN 4109 und 4100 und VDI 2719 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, vorzunehmen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 87 BauOLSA in Verb. mit § 9 (4) BauGB

1.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zuwege und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Vorgärten sind keine Arbeits-, Abstell-, und Stellflächen zulässig. Im WA sind private Stellplätze nur in der Zufahrt zu Garagen und Carports zulässig.

1.2 Die Vorgärten im Bereich der Teutschenthaler Straße und Eislebener Straße sind mit Laubgehölzen bis 1,00 m Höhe oder eingegrünten Zäunen abzugrenzen. Umzäunungen und andere Abgrenzungen sind für die übrigen Vorgärten nicht zugelassen.

1.3 Zur Abgrenzung der rückwärtigen Gärten sind bis zu 1 m hohe begrünte Zäune und freiwachsend Hecken zugelassen.

1.4 Die Vorgärten im Bereich des Gutes Granau sind zur Eislebener Straße hin mit geschnittenen Laubgehölzhecken oder mit Holzzäunen abzugrenzen. Die vorhandenen Zaunpfeiler aus Ziegelmauerwerk sind zu erhalten.

1.5 Die Müllsammelstellen sind einzugrünen und den Hauseingängen zuzuordnen.

1.6 Die Erschließungsstraßen innerhalb des Baugrundstückes 6 sind als Pflasterstraßen herzustellen.

1.7 Die Stellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

1.8 Das historische Natursteinpflaster im Gutshof ist zu erhalten.

1.9 Die Natursteinmauer des Gutes soll erhalten werden.

1.10 Die Mauern im Hof des Gutes sollten als Sofortmaßnahme mit Efeu, Weinreben oder Kletterrosen berankt werden.

1.11 Für die Wohnhäuser auf Baugrundstück 6 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-42 Grad vorgeschrieben.

1.12 Außenwandflächen von Neubauten sind im WA oberhalb des Sockels als Putzfassaden oder Klinkermauerwerk herzustellen.

1.13 Die selbstständig geführten Rad- und Fußwege sind mit einer wassergebundenen Schotterdecke auszubilden.
Die befahrbaren Wohnwege sind mit Natur- oder Betonsteinpflaster auszubilden.

D. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen	Erläuterung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
	Abgrenzung der Ausgleichsflächen
	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
WOHNEN	Flächen für die der besondere Nutzungszweck festgesetzt ist (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(0,8)	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
TH 8,00m über Gehweg	Traufhöhe (§ 16 BauNVO) – als Obergrenze
GR 500m²	Grundfläche (§ 16 BauNVO) – als Obergrenze
o	Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse – als Obergrenze, mit Dachgeschoßausbau
(II)	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse – zwingend, mit Dachgeschoßausbau
E	Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
H	Nur Hausgruppen zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
6	Nr. des Baugrundstücks, für welches eine Eingriffsbewertung vorgenommen wurde
A6	Ausgleichsmaßnahme für das bezeichnete Grundstück
	Firstrichtung
SD	Satteldach
	Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
	Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
P	Öffentliche Parkfläche
	Fläche für Elektrizitätsversorgung
	Bereich für Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
	Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
	Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
	Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
V	Öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün
	Anpflanzung naturnaher Gehölzbestände mit vorgelagerten Krautsäumen (Maßnahme 3.2.2)
	zu erhaltende Bäume
	zu pflanzende Bäume
	zu erhaltender Obstbaumbestand / zu erhaltende Hecke
	zu pflanzende Obstgehölzhecke
	Kinderspielplatz
	Nachrichtliche Übernahmen
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)
	Flächen, die durch umweltgefährdende Stoffe belastet sind
60-65/50-55	Schall-Außenpegel in dB(A) Tag- / Nachtbelastung
- /45-50 (*)	Gilt nur im Fall einer Einzel- oder Doppelhausbebauung (nicht jedoch bei der Errichtung von Hausgruppen) auf Baugrundstück 6, sdlichstes Baufeld sowie Baugrundstück 5.

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.05.1991 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan gefaßt und zur Bekanntmachung bestimmt.
Halle, den 16. DEZ. 1997
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Halle, den 16. DEZ. 1997
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, den 16. DEZ. 1997
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 08.01.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.
Halle, den 16. DEZ. 1997
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 03.02.1997 bis zum 06.03.1997 während der Dienststunden im Planungsamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.01.1997 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 2 (5. Jahrgang) ortsüblich bekanntgemacht worden.
Halle, den 16. DEZ. 1997
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.10.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, den 16. DEZ. 1997
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

7.1 Die verwendete Planungsunterlage 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 8.12.97
[Unterschrift] Stadtvermessungsamt

7.2 Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle, den 08. DEZ. 1997
[Unterschrift] Stadtplanungsamt

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.10.1997 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 15.10.97 gebilligt.
Halle, den 16. DEZ. 1997
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

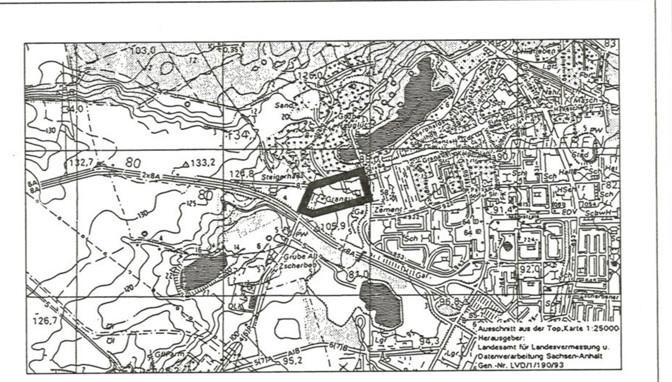
9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Halle, den ....
entfällt
Oberbürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... bestätigt.
Halle, den ....
entfällt
Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Halle, den 15.02.1999
i.V. [Unterschrift] Oberbürgermeister

12. Der Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.02.1999 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 3/99 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.02.1999 in Kraft getreten.
Halle, den 23.02.1999
[Unterschrift] Oberbürgermeister

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 73 „Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau“ tritt der Bebauungsplan Nr. 2 für das Flurstück 28, Flur 5, Gemarkung Nietleben auf diesem Flurstück und für die Teilflächen der Flurstücke 258 und 263, Flur 1, Gemarkung Halle-Nietleben auf diesen Teilflurstücken außer Kraft.
Halle, den 1.11.2019
Siegel [Unterschrift] Fachbereich Planen



Urschrift

STADT HALLE (SAALE)

i.A. [Unterschrift] 01.03.99

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
GRANAUER BERG

mit gestalterischen Festsetzungen nach § 87 BauO LSA

Planungsbüro	Planungsbüro Schmitz Aachen GmbH Architekten Gerlach Krings Böhning Heussstr. 23, 52078 Aachen Tel. 0241/9272-0	
Aktualitätsstand der Planung	Stand 29.09.1997 aktualisiert im Stadtplanungsamt	
Gemarkung	Halle-Neustadt	Nietleben
Flur	1, 11	5
Maßstab	1 : 500	
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt	

Dieser Lageplan zum B-Plan Nr. 2 hat in der 35. Tagung des Stadtrates am 15.10.1997 öffentlich ausgehangen.
[Unterschrift]
Leipold Abt.Ltr.Verf./Verw.