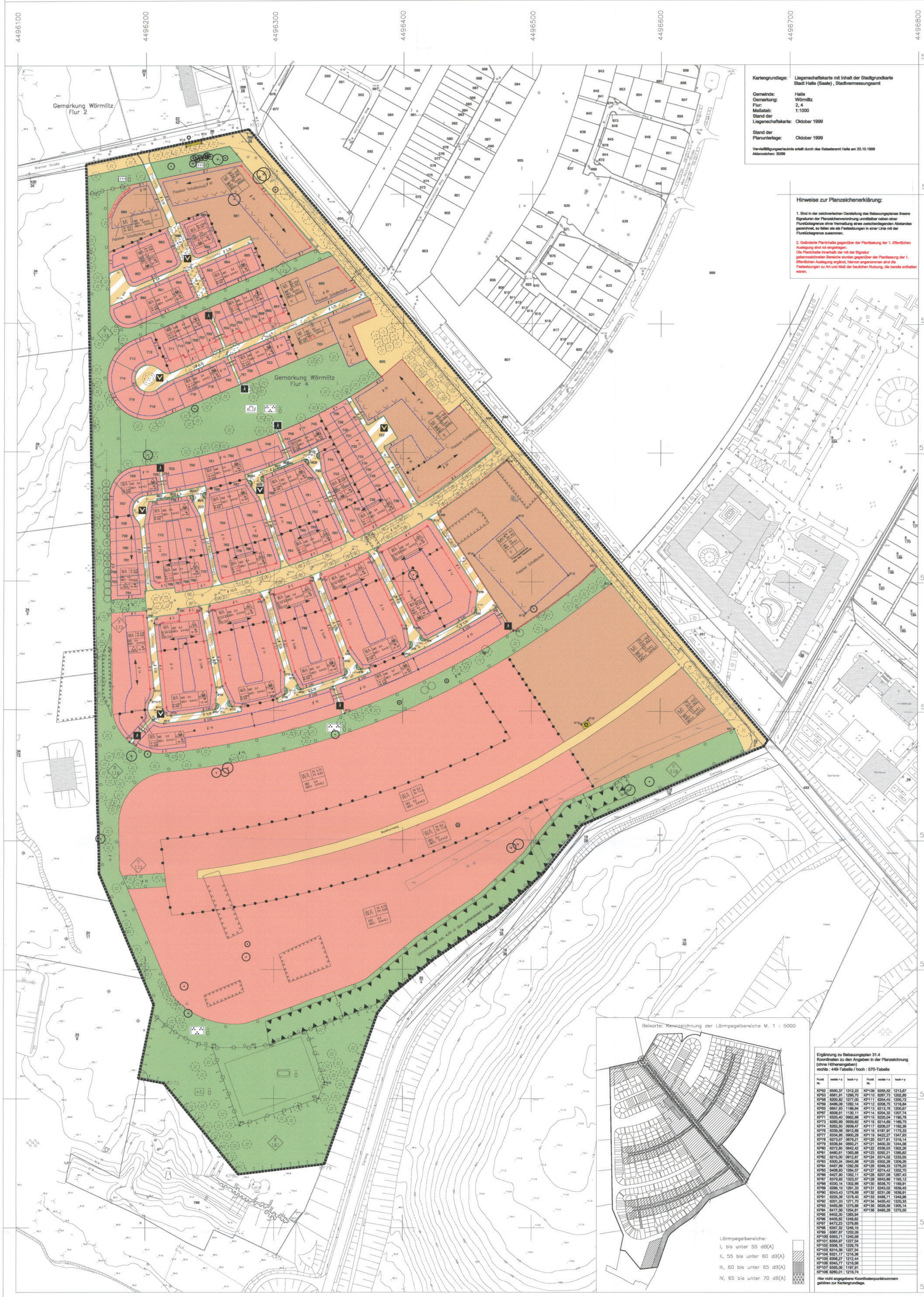
STADT HALLE (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 31.4
- Erneute öffentliche Auslegung -



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt

Gemeinde: Halle
Gemarkung: Wörmlitz
Flur: 2, 4
Maßstab: 1:1000
Stand der Liegenschaftskarte: Oktober 1999
Stand der Planunterlage: Oktober 1999

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Halle am 20.10.1999
Aktenzeichen: 30/99

Hinweise zur Planzeichenerklärung:

1. Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar neben einer Flurstücksgrenze ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen in einer Linie mit der Flurstücksgrenze zusammen.

2. Geänderte Planinhalte gegenüber der Planfassung der 1. öffentlichen Auslegung sind rot eingetragen.
Die Planinhalte innerhalb der mit der Signatur gekennzeichneten Bereiche wurden gegenüber der Planfassung der 1. öffentlichen Auslegung ergänzt, hiervon angenommen sind die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die bereits enthalten waren.

Ergänzung zu Bebauungsplan 31.4
Koordinaten zu den Angaben in der Planzeichnung (ohne Höhenangaben)
rechts : 449-Tabelle / hoch : 570-Tabelle

Punkt Nr.	rechts = x	hoch = y	Punkt Nr.	rechts = x	hoch = y
KP52	6550,37	1312,22	KP109	6255,52	1213,67
KP53	6581,91	1298,70	KP110	6267,73	1202,85
KP58	6200,82	1277,00	KP111	6254,45	1200,72
KP59	6486,06	1262,14	KP112	6206,75	1216,84
KP63	6657,63	1186,64	KP113	6213,76	1200,67
KP67	6508,61	1130,11	KP114	6204,32	1207,74
KP71	6325,40	0952,66	KP115	6220,04	1195,78
KP73	6285,69	0939,62	KP116	6214,69	1189,75
KP74	6252,50	0939,47	KP117	6206,07	1192,36
KP76	6339,58	0912,69	KP118	6187,97	1175,33
KP77	6334,95	0900,29	KP119	6422,27	1347,83
KP78	6273,67	0879,21	KP120	6377,61	1316,14
KP79	6338,84	0850,21	KP121	6400,30	1244,56
KP80	6272,85	0842,42	KP122	6336,03	1302,26
KP81	6480,61	1393,88	KP123	6292,21	1285,62
KP82	6215,00	0912,87	KP124	6374,02	1233,05
KP83	6300,24	0942,88	KP125	6302,28	1209,26
KP84	6457,99	1292,59	KP126	6249,33	1276,20
KP85	6408,93	1264,57	KP127	6274,42	1202,70
KP86	6427,90	1352,11	KP128	6207,08	1267,43
KP87	6379,92	1323,57	KP129	6543,89	1193,12
KP88	6330,14	1302,66	KP130	6538,70	1189,91
KP89	6296,15	1291,33	KP131	6243,02	1639,45
KP90	6243,43	1278,68	KP132	6231,06	1636,91
KP91	6225,36	1278,40	KP133	6488,71	1349,96
KP92	6201,33	1271,70	KP134	6455,40	1320,33
KP93	6455,66	1275,88	KP135	6528,59	1305,14
KP94	6417,56	1254,81	KP136	6495,28	1275,50
KP95	6402,30	1265,94			
KP96	6405,62	1248,62			
KP97	6472,23	1279,85			
KP98	6357,32	1246,15			
KP99	6367,67	1232,09			
KP100	6353,71	1240,59			
KP101	6354,97	1227,54			
KP102	6308,16	1229,79			
KP103	6314,38	1227,54			
KP104	6321,17	1216,36			
KP105	6308,27	1212,44			
KP106	6345,77	1218,56			
KP107	6355,06	1197,91			
KP108	6260,01	1218,74			

Hier nicht angegebene Koordinatenpunktnummern gehören zur Kartengrundlage.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Schablonen für Angaben, die sich auf das gesamte Baugebiet bzw. den Teil eines Baugebiets beziehen
1) Art d. baul. Nutzung
2) Trauf- u. Firsthöhe
3) GRZ und zul. Überschreitungen der GRZ
4) Bauweise *
5) Dachneigung *
* soweit festgesetzt

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB- und §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 22 BauNVO)

z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. GRZ + 0,4+0,1 — Grundflächenzahl zuzüglich der höchstzulässigen Überschreitung durch ebenerdige Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
z.B. GRZ ++ 0,6+0,2 — Grundflächenzahl zuzüglich der höchstzulässigen Überschreitungen (GRZ +) wie vorstehend festgelegt, zuzüglich der höchstzulässigen Überschreitung durch Tiefgaragen, die eine Erdüberdeckung von mindestens 80 cm aufweisen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
GRZ (A) — Ausnahmsweise Überschreitungen gem. Textl. Fests. Nr. 1.2.1 b) zulässig
z. B. TH 4,75 — Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze Bezugshöhen gem. textl. Fests. Nr. 1.2.2
z. B. TH 4,75 (+) — Traufhöhe kann gem. textl. Fests. Nr. 1.2.2 c) ausnahmsweise überschritten werden
z. B. TH 9,50 - 10,50 — Traufhöhe in Meter als Mindest - und Höchstgrenze, Bezugshöhen gem. textl. Fests. Nr. 1.2.2
z. B. FH 9,50 — Firsthöhe in Meter als Höchstgrenze Bezugshöhen gem. textl. Fests. Nr. 1.2.3
z. B. FH 10,50 - 11,50 — Firsthöhe in Meter als Mindest - und Höchstgrenze, Bezugshöhen gem. textl. Fests. Nr. 1.2.3

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

Baugrenzen
Baulinien, mit Abgrenzung der Länge
o — Offene Bauweise
o ED — Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
o DH — Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
o H — Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
g — Geschlossene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Fuß - und Radweg

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Standplätze für Wertstoffbehälter

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, Zweckbestimmungen:
Parkanlage
Spielplatz für ältere Kinder u. Jugendliche
Sportplatz
Straßenbegleitgrün
n.E. — Naturnahe Entwicklung
ö — öffentlich
p — privat

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25, Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
z. B. Tf 1.7.5 — Angabe der innerhalb der Bezugsfläche gültigen Textlichen Festsetzung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 87 der Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Firstrichtung der Hauptdachflächen bei geneigten Dächern
Abgrenzung des Geltungsbereiches zur festges. Firstrichtung innerhalb überbaub. Grundstücksfl.
z. B. 12° - 45° — Dachneigung der Hauptdachflächen als Mindest - und Höchstwert

SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bezeichnung der schallabgewandten Seite von überbaubaren Grundstücksflächen bei Festsetzung von passivem Schallschutz
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
Abgrenzung zwischen Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung
Bemaßungslinien mit Maßangaben in Meter
Koordinatenpunkt der Planbemaßung
Abstandsmaß parallel
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung des Teilbereiches mit ergänzenden Festsetzungen für einen 2. Bauabschnitt (31.4 B)
Bezugslinie für Festsetzungsinhalte

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSINHALT
teilweise nicht mehr aktuelle Bestandsdarstellungen der Kartenunterlage, u. a. :

Bäume
Gebäude
Böschungen
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
Geländehöhe in m über HN
Sonstiges:
Pflanzvorschlag für Bäume
Empfehlung zur Erhaltung von Bäumen

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan
(1 -12)

1. Der Stadtrat hat am 22. Juli 98 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan gefaßt und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
Halle, den - 3. MRZ. 2002
Oberbürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Halle, den ....
Oberbürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17. Feb. 99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, den - 3. MRZ. 2002
Oberbürgermeisterin

4. Der Stadtrat hat am 25. OKT. 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.
Halle, den - 3. MRZ. 2002
Oberbürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23. NOV. 2000 bis zum 29. DEZ. 2000 während der Dienststunden im Planungsamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16. NOV. 2000 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23/00 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Halle, den - 3. MRZ. 2002
Oberbürgermeisterin

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22. Juli 98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, den - 3. MRZ. 2002
Oberbürgermeisterin

7.1. 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 20.11.2001
Stadtvermessungsamt

7.2. Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle, den 20/03/02
Stadtplanungsamt

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25. OKT. 2000 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 25. OKT. 2000 gebilligt.
Halle, den - 3. MRZ. 2002
Oberbürgermeisterin

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 ....
Oberbürgermeisterin

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 ....
Oberbürgermeisterin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Halle, den - 3. MRZ. 2002
Oberbürgermeisterin

12. Die Erteilung der Genehmigung des 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 7. APR. 2002 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 8/02 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 (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 17. APR. 2002 in Kraft getreten.
Halle, den 24. APR. 2002
Oberbürgermeisterin

Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 31.4, Wörmlitz - Kirschberg, (Ehem. Garnison) - West

- Erneute öffentliche Auslegung -

PRÄAMBEL
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.4 für das Gebiet in Wörmlitz - Kirschberg, (Ehem. Garnison) West, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 87 BauO LSA, erlassen:

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108)

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 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA ,S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.1997 (GVBl. LSA, S. 721)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt
(BauO LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994, S. 723), geändert durch Gesetz vom 24. 11. 1995 (GVBl. LSA, S. 339)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt
(NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998, (GVBl. LSA, S. 28)

Feld - und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt
(FFOG LSA) vom 16.04.1997, (GVBl. LSA, S. 476)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.90, BGBl. I S. 58

Landeswaldgesetz
(LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S. 520)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Zur erneuten öffentlichen Auslegung ergänzte Festsetzungen sind im Text kursiv gesetzt -

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baul. Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1,4 und 6 BauNVO)

1.1.1 Nutzungen in den Mischgebieten (MI)
Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten die Nutzungen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten die Nutzungsausnahme Vergnügungsstätten nicht zulässig ist.

1.1.2 Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA)
Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Nutzungsausnahmen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baul. Nutzung

1.2.1 Überschreitungen der Grundflächenzahl
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 31 BauGB und § 19 Bau NVO)

a) Überschreitungen der zulässigen Grundfläche über die in der Planzeichnung mit den Signaturen „GRZ +" und „GRZ ++" festgesetzten Größen sind nur als Ausnahmen, zur Anlage von befestigten Flächen mit wassergebundener Decke, Rasenpflaster oder ähnlicher, teilweiser Versiegelung zulässig.
b) *In dem mit „GRZ (A)" gekennzeichneten Mischgebiet können sonstige Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl als Ausnahmen zugelassen werden, die Höchstgrenzen nach §§ 17 und 19 BauNVO sind hierbei einzuhalten. Die Zulassung von Ausnahmen kann an Bedingungen für die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen gebunden werden.*

1.2.2 Festsetzung der Traufhöhe

a) Die Traufhöhe ist nach den Regeln des § 6 der Bauordnung (BauO LSA) für die Ermittlung der Wandhöhe zu ermitteln. Bezugspunkt ist die mittlere geplante Geländehöhe über die jeweilige Länge des Wandanteils, für den die Höhe ermittelt wird.
b) Die festgesetzten Obergrenzen können durch Gesimse u. ä. ausnahmsweise um höchstens 0,5 m überschritten werden.
Die festgesetzten Obergrenzen können durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Gauben und Kamine, ausnahmsweise überschritten werden. Eine Länge dieser Bauteile von insgesamt mehr als 30 % der jeweiligen Wandlänge in Allgemeinen Wohngebieten, sowie insgesamt mehr als 50 % in Mischgebieten, ist dabei nicht zulässig.
Die festgesetzten Obergrenzen können ausnahmsweise bei Gebäuden mit Pult - oder Halbtonnendächern einseitig überschritten werden.
c) Die festgesetzten Obergrenzen können in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Baugebieten ausnahmsweise, bei freistehenden Einzelhäusern mit mehr als 400 m² Grundstücksgröße, überschritten werden.
d) Soweit eine Mindestgrenze festgesetzt ist, kann diese ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile, wie Dacheinschnitte und Dachterrassen um höchstens 0,5 m unterschritten werden.
Die Mindestgrenzen der Traufhöhe gelten nur für eine Bautiefe bis 10 m ab der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie.

1.2.3 Festsetzung der Firsthöhe als Höchstmaß

a) Bezugshöhe für die Firsthöhe ist die mittlere geplante Geländehöhe auf dem Grundstück.
Die Firsthöhe ist am höchstgelegenen Punkt des Gebäudes zu messen.
b) Die festgesetzte Höhe kann durch untergeordnete Bauteile, wie Kamine oder Masten, ausnahmsweise überschritten werden.

1.3 Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA)
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind und mehr als 30 m³ umbauten Raum umfassen, sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Garagen und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten (WA)
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen, sowie Stellplätze (einschl. überdachter Stellplätze (Carports)) sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig; sind ausschließlich Hausgruppen festgesetzt, so ist ein nicht überdachter Stellplatz je Grundstück straßenseitig in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB über Vorkehrungen des Schallschutzes im Sinne des BImSchG

1.5.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämm- Maße R'w, res gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/89 einschl. Berichtigung 1 vom August 92) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich(e)	Maßgeblicher Außenlärmpegel bis dB(A):	Erforderlich R'w, res des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
I	55	30	–
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

1.5.2 Passiver Schallschutz in den Mischgebieten
In den Baugebieten, die in der Planzeichnung mit dem Eintrag „Passiver Schallschutz" gekennzeichnet sind, wird festgesetzt:
Die Außenöffnungen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, sind auf den schallabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Sie dürfen nur in Einraumwohnungen ausnahmsweise davon abweichend angelegt werden.
Für Aufenthaltsräume, deren Außenöffnungen nicht auf den schallabgewandten Gebäudeseiten liegen, sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen gem. DIN 4109 anzubringen.
Als schallabgewandte Gebäudeseiten gelten:
- Die Außenwandabschnitte, die auf den in der Planzeichnung bezeichneten schallabgewandten Seiten von überbaubaren Grundstücksflächen liegen;
- Soweit letztere in der Planzeichnung nicht bestimmt sind, die Außenwandabschnitte, von denen keine Sichtverbindung zur Kaiserslauterer Straße und zum Eierweg besteht.
Die Festsetzung gilt auch für Teile von Baugebieten.

1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, *sowie Festsetzungen über die Zuordnung solcher Flächen und Maßnahmen*
(§ 9 (1) Nr. 20 *und § 9 (1a)* BauGB)

1.6.1 Anlage naturnaher Vegetationsflächen
Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit je 1/3 Flächenanteil als extensiv zu pflegende Wiesenfläche, Streuobstwiese und als Feldgehölz naturnah anzulegen und zu pflegen. Auf 150 m² Streuobstwiese ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Feldgehölze sind gem. Festsetzung Nr. 1.7.5 anzulegen.
Die entsprechend festgesetzten Flächen werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.3, Wörmlitz - Pfingstanger, als Ausgleichsflächen zugeordnet.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Erhalt und Unterhaltung von Gehölzen
Zeichnerisch festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor jeder negativen Einwirkung zu schützen. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, heimische Laubbäume in einer Pflanzware gem. Festsetzung Nr. 1.7.3 innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

1.7.2 Baumscheiben
Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern und müssen eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m² aufweisen.

1.7.3 Pflanzware
Für zu pflanzende Bäume im Straßenbereich ist an der Kaiserslauterer Straße min. 4 mal versetzte Pflanzware mit einem Stammumfang 18 - 20 cm, ansonsten min. 3 mal versetzte Pflanzware mit einem Stammumfang 12 - 14 cm, zu verwenden. Für sonstige, zu pflanzende Bäume sind, ausgenommen in Streuobstflächen, 2 mal verpflanzte Heister mit einer Höhe von min. 200 cm zu verwenden. Die in Streuobstflächen zu pflanzenden Bäume müssen min. 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm sein. Für Sträucher ist min. 2 mal versetzte Pflanzware mit einer Höhe von min. 60 cm zu verwenden.

1.7.4 Geschlossene Gehölzpflanzung mit Bäumen
Auf den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen sind je angefangene 200 m² Gesamtfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, sowie je angefangene 2 m² ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen.

1.7.5 Geschlossene Gehölzpflanzung mit Heistern
Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen sind als reich strukturierte Gehölzpflanzungen unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Bäumen naturnah auszubilden. Es ist ein Heister je angefangene 50 m², sowie ein Strauch je angefangene 2 m² zu pflanzen.

1.7.6 Bepflanzung innerhalb öffentlicher Grünflächen
In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen ist ein Baum je angefangene 200 m² zu pflanzen. Weiterhin sind min.10 % der Gesamtfläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und min. 10 % mit Ziersträuchern zu bepflanzen.

1.7.7 Bepflanzung privater Baugrundstücke
Die zeichnerisch festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten werden zugleich als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist entweder ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, oder es sind zwei Obstbäume zu pflanzen. Werden Bäume, die in der Planzeichnung als bedingt zu erhalten dargestellt sind, auf dem Grundstück erhalten, so ist dies auf die vorstehend festgesetzten Anpflanzungen anzurechnen. Es ist zu jedem Bauantrag, der nicht dem vereinfachten Genehmigungsverfahren gem. Bauordnung LSA unterliegt, zusätzlich ein Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung vorzulegen.

1.7.8 Straßenbaumpflanzungen
Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen werden zugleich als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume straßenbegleitend zu pflanzen. In den Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmungen sind für die Anpflanzungen gleichmäßige Abstände von 10 - 12 m einzuhalten. An der Kaiserslauterer Straße sind großkronige, sonst klein - mittelkronige Baumarten zu verwenden. Die Anzahl der Bäume muss insgesamt der Anzahl der Standorteinträge in der Planzeichnung entsprechen.

1.7.9 Anlage und Unterhaltung von Wiesenflächen
Die nicht für die Pflanzung von Gehölzen festgesetzten Teile von öffentl. Grünflächen sind überwiegend als Wiesen - oder Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.10 Sonstige Bepflanzungen
a) Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,80 m durchwurzelbarem Erdsubstrat, sowie bei Baumpflanzung mit mindestens 1,20 m Aufbauhöhe im Radius von 2,50 m um den Baumstandort, zu begrünen.
Hiervon abweichend genügt für nicht überbaute Teilflächen über Tiefgaragen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Untergeschosse von Gebäuden errichtet werden, eine Erdüberdeckung von 0,30 m.
b) An geschlossenen Wandflächen von mehr als 50 m² sind Klettergehölze für eine vollflächige Begrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8 Gestaltung öffentlicher Grünflächen (Spielplätze)
(§ 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der zeichnerisch entsprechend festgesetzten Fläche ist ein Ball - Spielplatz mit unterschiedlichen Funktionseinheiten für ältere Kinder und Jugendliche von max. 1000 m² Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN als Bestandteil des Bebauungsplanes
(§ 87 BauO LSA in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

2.1 Gestaltung der Gebäude

2.1.1 Geltung der Festsetzungen über die Hauptfirstrichtung und die Neigung der Hauptdachflächen
Die entsprechenden Festsetzungen in der Planzeichnung sind nicht auf Nebenanlagen und Garagen anzuwenden. Sie sind ebenfalls nicht auf untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude anzuwenden.

2.1.2 Dacheindeckung
Als Dacheindeckungsmaterial von Dächern mit einer Neigung von mehr als 12 Grad sind nur Ziegel und Dachsteine in roten bis dunkelbraunen Farbtönen sowie Metalldeckungen zulässig.
Die Festsetzung betrifft nicht die Gebäude, die Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind, sowie untergeordnete Bauteile wie Dachgauben, wenn deren Länge insgesamt 30% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet.

2.1.3 Außengestaltung der Baukörper

a) *Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf das Bauteil*
aa) *Dach in:*
- Form,
- Eindeckungsart, - material und - farbe
ab) *Fassade bezüglich:*
- Gliederung,
- Fenster - und Türformaten und - farben,
- Wandflächenmaterial und - farbe,
einheitlich auszuführen.

b) *Als Fassadenmaterial ist, allgemein bei Doppelhäusern und Hausgruppen, und bei allen Gebäuden in den Mischgebieten, Putz in gedeckten Farbtönen von weiß bis sandfarben zu verwenden. Die Verwendung anderer Materialen und Farben für untergeordnete Flächenanteile zur Fassadengliederung ist zulässig.*

2.2 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und der Einfriedungen (§ 87 (1) Nr. 4 BauO LSA)

2.2.1 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Sammelstellplätze von 5 und mehr Stellflächen sind dreiseitig mit Laubhecken einzugrünen. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und für Wertstoffbehälter
Plätze für Abfallbehälter sind auf den Baugrundstücken anzuordnen. Sie sind, soweit sie von der angrenzenden Straße aus sichtbar sind, mit Laubhecken, Sträuchern oder Rankgerüsten mit Kletterpflanzen einzugrünen.
Zeichnerisch festgesetzte Plätze für Wertstoffbehälter sind zu pflastern, dreiseitig mit Palisaden einzufrieden und mindestens an zwei Seiten mit Laubhecken oder Sträuchern einzugrünen.

2.2.3 Gestaltung der Vorgärten
Die Vorgärten bebauter Grundstücke in Wohngebieten, sowie bei überwiegender Wohnnutzung als Grundstücksnutzung in Mischgebieten, sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits - oder Lagerflächen verwendet werden. Im Vorgarten ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt, bei Hausgruppen je ein Stellplatz gem . Textl. Fests. Nr. 1.4, zulässig, die Anlage zusätzlicher Garagen, Carports und Stellplätze ist nicht zulässig.
Als Vorgarten im Sinne dieser Festsetzung gilt die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie.

2.2.4 Straßenseitige Einfriedungen
In Wohngebieten sind die Grundstücke straßenbegleitend mit Laubhecken, *die eine Wuchshöhe von mindestens 1,00 bis max. 1,20 m erreichen*, einzufrieden. *Zusätzlich sind Drahtzäune bis 1,20 m Höhe mit zur Straße hin vorgesetzten Laubhecken zulässig.*

3. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

Hinweis auf Kampfmittelverdacht

Der Plangeltungsbereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) registriert. Erdbaumaßnahmen sind baubegleitend zu betreuen. Die Regelungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) sind zu beachten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen - Anhalt ist vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen.

STADT HALLE (SAALE)

Urschrift

Bebauungsplan Nr. 31.4
- Erneute öffentliche Auslegung -
Wörmlitz - Kirschberg
(Ehemalige Garnison) - West

- 8. MAI 2002

mit örtlichen Bauvorschriften nach §87 BauO LSA

Planungsbüro	H + B Stadtplanung Graseweg 2 06108 Halle
Aktualitätsstand der Planung:	Dezember 2000
Gemarkung	Wörmlitz
Flur	2, 4
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.