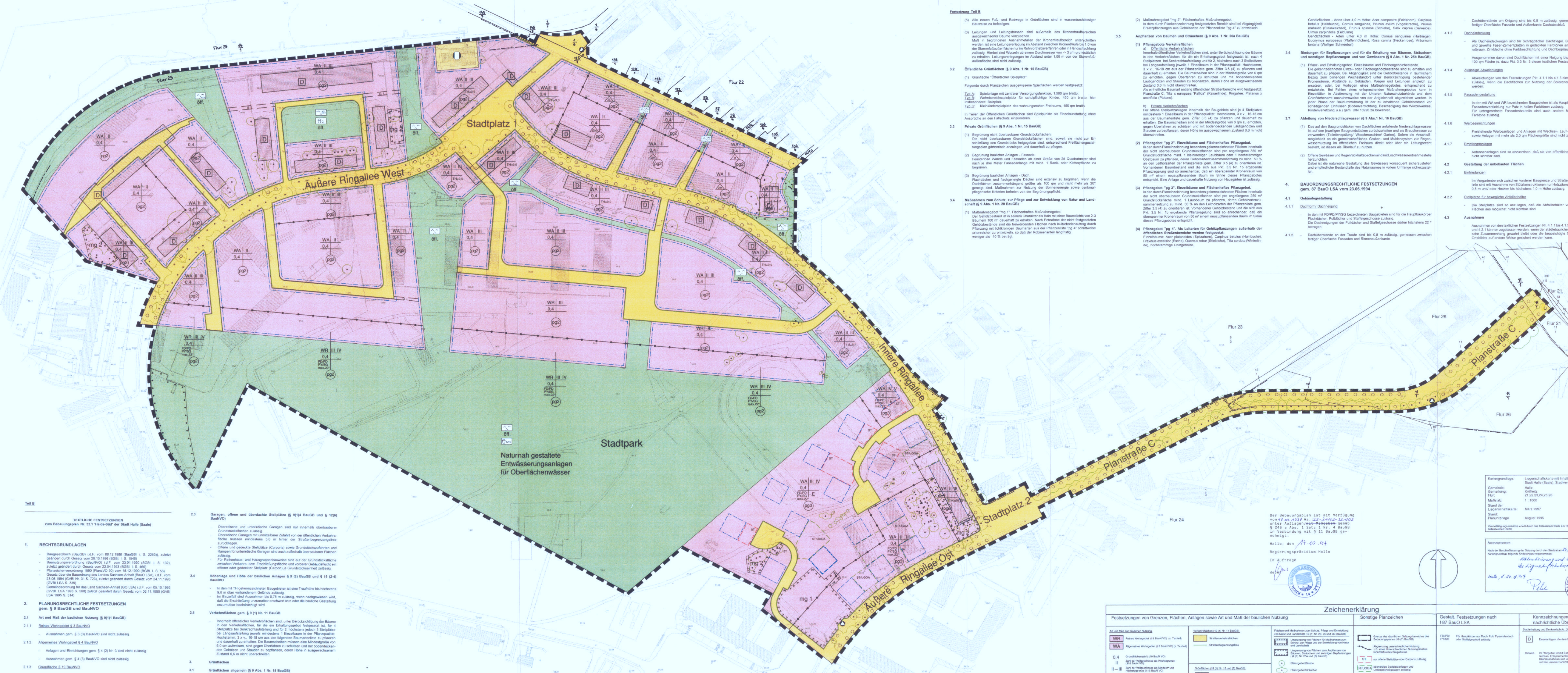
STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan NR. 32.1



Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Nr. 32.1 'Heide-Süd' der Stadt Halle (Saale)

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BauGBl. I, S. 2253)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.1996 (BGBl. I, S. 1546)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), i.d.F. vom 23.06.1994 (GVBl Nr. 31 S. 723), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl LSA S. 339)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) i.d.F. vom 05.10.1993 (GVBl. LSA 1993 S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.11.1995 (GVBl LSA 1995 S. 314)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**

2.1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

- Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

- Anlagen und Einrichtungen gem. § 4 (2) Nr. 3 sind nicht zulässig
- Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig

2.1.3 Grundfläche § 19 BauNVO

- Auf den Baugrundstücken ist gem. § 19 (4) eine Überschreitung der zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche für Zwecke von Garagen, Stellplätzen, unterirdischen Garagen und sonstigen baulichen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,6 GRZ zulässig.
- Eine Überschreitung von 0,6 GRZ ist ausnahmsweise bis höchstens 0,7 GRZ zulässig, wenn es sich bei dem über 0,6 GRZ hinausgehenden Anteil um Freianlagen handelt und wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

2.2 **Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO**

- Eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone und Außentreppen ist ausnahmsweise zulässig.

2.3 **Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB und § 12(6) BauNVO)**

- Oberirdische und unterirdische Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
- Oberirdische Garagen mit unmittelbarer Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche müssen mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
- Offene und gedeckte Stellplätze (Carports) sowie Grundstückszufahrten und Rampen für unterirdische Garagen sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
- Für Reihenhaus- und Hausgruppenbauweise sind auf der Grundstücksfläche zwischen Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche und vorderer Gebäudeflucht ein offener oder gedeckter Stellplatz (Carport) je Grundstückseinheit zulässig.

2.4 **Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2-4) BauNVO**

- In den mit TH gekennzeichneten Baugebieten ist eine Traufhöhe bis höchstens 9,0 m über vorhandenem Gelände zulässig.
- Im Einzelfall sind Ausnahmen bis 0,75 m zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß die Erschließung unzumutbar erschwert wird oder die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

2.5 **Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind, unter Berücksichtigung der Bäume in den Verkehrsflächen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, für 4 Stellplätze bei Senkrechtaufstellung und für 2, höchstens jedoch 3 Stellplätze bei Längsaufstellung jeweils mindestens 1 Einzelbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., 16-18 cm aus den folgenden Baumartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6,0 qm aufweisen, sind gegen Überfahren zu schützen und mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen, deren Höhe in ausgewachsenem Zustand 0,6 m nicht überschreiten.

3. Grünflächen

3.1 **Grünflächen allgemein (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

(1) Für die Gestaltung sowohl der öffentlichen, als auch der privaten Freianlagen, ist ein genehmigungspflichtiger Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzenliste zu erarbeiten und mit dem Bauantrag einzureichen.

(2) Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Errichten der Baukörper, möglichst jedoch schon vorher fachgerecht herzustellen und mit der Bauabnahme zu überprüfen. Die dauerhafte Erhaltungspflege ist zu sichern.

(3) Der Einsatz von Pestiziden auf öffentlichen und privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

(4) Der anstehende Oberboden im gesamten Plangebiet ist zu sichern und zu schützen. Im Bereich von Auftrags-, Bau- und Betriebsflächen ist der Oberboden vor Beginn der Arbeiten abzutragen und gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18300 zu behandeln.

Fortsetzung Teil B

(5) Alle neuen Fuß- und Radwege in Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

(6) Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches ausgewachsener Bäume vorzusehen.
Muß in begründeten Ausnahmefällen der Kronentraufbereich unterschritten werden, ist eine Leitungsverlegung im Abstand zwischen Kronentraufe bis 1,0 von der Stammfußaußenfläche nur im Rohrvortriebsverfahren oder in Handschachtung zulässig. Hierbei sind Wurzeln ab einem Durchmesser von -> 3 cm grundsätzlich zu erhalten. Leitungsverlegungen im Abstand unter 1,00 m von der Stammfußaußenfläche sind nicht zulässig.

3.2 **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

(1) Grünfläche "Öffentlicher Spielplatz".

Folgende durch Planzeichen ausgewiesene Spielflächen werden festgesetzt:

Typ A: Spielanlage mit zentraler Versorgungsfunktion, 1.500 qm brutto;
Typ B: Wohnbereichsspielplatz für schulpflichtige Kinder, 450 qm brutto; hier insbesondere: Bolzplatz.
Typ C: Kleinkinderspielplatz des wohnungsnahen Freiraums, 150 qm brutto.

In Teilen der Öffentlichen Grünflächen sind Spielpunkte als Einzelausstattung ohne Ansprüche an den Fallschutz einzuordnen.

3.3 **Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

(1) Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht zur Erschließung des Grundstücks freigegeben sind, entsprechend Freiflächengestaltungsplan gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

(2) Begrünung baulicher Anlagen - Fassade.
Fensterlose Wände und Fassaden ab einer Größe von 25 Quadratmeter sind nach je drei Meter Fassadenlänge mit mind. 1 Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.

(3) Begrünung baulicher Anlagen - Dach.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen, wenn die Dachflächen zusammenhängend größer als 100 qm und nicht mehr als 20° geneigt sind. Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie denkmalpflegerische Kriterien befreien von der Begrünungspflicht.

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

(1) Maßnahmegebot "mg 1". Flächenhaftes Maßnahmegebot.
Der Gehölzbestand ist in seinem Charakter als Hain mit einer Baumdichte von 2-3 Bäumen/ 100 m² dauerhaft zu erhalten. Nach Entnahme der nicht festgesetzten Gehölzbestände sind die freiwerdenden Flächen nach Kulturbodenauftrag durch Pflanzung mit lichtkronigen Baumarten aus der Pflanzenliste "pg 4" schrittweise artenreicher zu entwickeln, so daß der Robinienanteil langfristig weniger als 10 % beträgt.

(2) Maßnahmegebot "mg 2". Flächenhaftes Maßnahmegebot.
In dem durch Plankennzeichnung festgesetzten Bereich sind bei Abgängigkeit Ersatzpflanzungen aus Gehölzarten der Pflanzenliste "pg 4" zu entwickeln.

3.5 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

(1) Pflanzgebote Verkehrsflächen

a) Öffentliche Verkehrsflächen
Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind, unter Berücksichtigung der Bäume in den Verkehrsflächen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, nach 4 Stellplätzen bei Senkrechtaufstellung und für 2, höchstens nach 3 Stellplätzen bei Längsaufstellung jeweils 1 Einzelbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., 16-18 cm aus der Pflanzenliste gem. Ziffer 3.5 (4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße von 6 qm zu errichten, gegen Überfahren zu schützen und mit bodendeckenden Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand 0,6 m nicht überschreiten.
Als einheitliche Baumart entlang öffentlicher Straßenbereiche wird festgesetzt: Planstraße C: Tilia x europaea "Pallida" (Kaiserlinde); Ringallee: Platanus x acerifolia (Platane).

b) Private Verkehrsflächen
Für offene Stellplatzanlagen innerhalb der Baugebiete sind je 4 Stellplätze mindestens 1 Einzelbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., 16-18 cm aus der Baumartenliste gem. Ziffer 3.5 (4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße von 6 qm zu errichten, gegen Überfahren zu schützen und mit bodendeckenden Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand 0,6 m nicht überschreiten.

(2) Pflanzgebot "pg 2". Einzelbäume und Flächenhaftes Pflanzgebot.
In den durch Planeinzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mind. 1 kleinkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, deren Gehölzartenzusammensetzung zu mind. 50 % an den Leitholzarten der Pflanzenliste gem. Ziffer 3.5 (4) zu orientieren ist. Vorhandener Baumbestand und die sich aus Pkt. 3.5 Nr. 1b ergebende Pflanzregelung sind so anrechenbar, daß ein überspannter Kronenraum von 50 m² einem neuzupflanzenden Baum im Sinne dieses Pflanzgebotes entspricht. Eine Anlage und dauerhafte Nutzung von Hausgärten ist zulässig.

(3) Pflanzgebot "pg 3". Einzelbäume und Flächenhaftes Pflanzgebot.
In den durch Planeinzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum zu pflanzen, deren Gehölzartenzusammensetzung zu mind. 50 % an den Leitholzarten der Pflanzenliste gem. Ziffer 3.5 (4) zu orientieren ist. Vorhandener Gehölzbestand und die sich aus Pkt. 3.5 Nr. 1b ergebende Pflanzregelung sind so anrechenbar, daß ein überspannter Kronenraum von 50 m² einem neuzupflanzenden Baum im Sinne dieses Pflanzgebotes entspricht.

(4) Pflanzgebot "pg 4". Als Leitarten für Gehözpflanzungen außerhalb der öffentlichen Straßenbereiche werden festgesetzt:
Einzelbäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), hochstämmige Obstgehölze.
Gehölzflächen - Arten über 4,0 m Höhe: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea, Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus mahaleb (Steinweichsel), Prunus spinosa (Schlehe), Salix caprea (Salweide), Ulmus carpinifolia (Feldulme)
Gehölzflächen - Arten unter 4,0 m Höhe: Cornus sanguinea (Hartriegel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Heckenrose), Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)

3.6 **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

(1) Pflanz- und Erhaltungsgebot. Einzelbäume und Flächengehölzbestände.
Die gekennzeichneten Einzel- oder Flächengehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen artgleich zu ersetzen, oder, bei Vorliegen eines Maßnahmegebotes, entsprechend zu entwickeln. Bei Fehlen eines entsprechenden Maßnahmegebotes kann in Einzelfällen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Grünflächenamt ausnahmsweise von der Artgleichheit abgewichen werden. In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u.a.) gem. DIN 18920 zu bewahren.

3.7 **Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)**

(1) Das auf den Baugrundstücken von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden (Toilettenspülung/ Waschmaschine/ Garten). Sofern die Anschlußmöglichkeit an ein gemeinschaftliches Graben- und Muldensystem zur Regenwassernutzung im öffentlichen Freiraum direkt oder über ein Leitungsrecht besteht, ist dieses als Überlauf zu nutzen.

(2) Offene Gewässer und Regenrückhaltebecken sind mit Löschwasserentnahmestelle herzurichten.
Dabei ist die naturnahe Gestaltung des Gewässers konsequent sicherzustellen und empfindliche Bestandteile des Naturraumes in vollem Umfange sicherzustellen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. 87 BauO LSA vom 23.06.1994

4.1 **Gebäudegestaltung**

4.1.1 Dachform/ Dachneigung

- In den mit FD/PD/PY/SG bezeichneten Baugebieten sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer und Staffelgeschosse zulässig.
Die Dachneigungen der Pultdächer und Staffelgeschosse dürfen höchstens 22 ° betragen.

4.1.2 - Dachüberstände an der Traufe sind bis 0,8 m zulässig, gemessen zwischen fertiger Oberfläche Fassaden und Rinnenaußenkante.

- Dachüberstände am Ortgang sind bis 0,8 m zulässig, gemessen zwischen fertiger Oberfläche Fassade und Außenkante Dachabschluß

4.1.3 Dacheindeckung

- Als Dacheindeckungen sind für Schrägdächer Dachziegel, Betondachsteine und gewellte Faser-Zementplatten in gedeckten Farbtönen anthrazit, rot und rotbraun, Zinkbleche ohne Farbbeschichtung und Dachbegrünungen zulässig.
- Ausgenommen davon sind Dachflächen mit einer Neigung bis 20 ° und über 100 qm Fläche (s. dazu Pkt. 3.3 Nr. 3 dieser textlichen Festsetzung).

4.1.4 Zulässige Abweichungen

- Abweichungen von den Festsetzungen Pkt. 4.1.1 bis 4.1.3 einschließlich sind zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie verwendet werden.

4.1.5 Fassadengestaltung

- In den mit WA und WR bezeichneten Baugebieten ist als Hauptmaterial für die Fassadenverkleidung nur Putz in hellen Farbtönen zulässig.
Für untergeordnete Fassadenbauteile sind auch andere Materialien und Farbtöne zulässig.

4.1.6 Werbeeinrichtungen

- Freistehende Werbeanlagen und Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie Anlagen mit mehr als 2,0 qm Flächengröße sind nicht zulässig.

4.1.7 Empfangsanlagen

- Antennenanlagen sind so anzuordnen, daß sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

4.2 **Gestaltung der unbebauten Flächen**

4.2.1 Einfriedungen

- Im Vorgartenbereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme von Stützkonstruktionen nur Holzzäune bis höchstens 0,8 m und/ oder Hecken bis höchstens 1,0 m Höhe zulässig.

4.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus möglichst nicht sichtbar sind.

4.3 **Ausnahmen**

- Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1.1 bis 4.1.5 einschließlich und 4.2.1 können zugelassen werden, wenn der städtebauliche und gestalterische Zusammenhang gewahrt bleibt oder die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann.

Satzung
der Stadt Halle über den Bebauungsplan Nr. 32.1 Halle, Heide—Süd
mit gestalterischen Festsetzungen nach BauO LSA

PRÄAMBEL

Aufgrund des in §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl I S. 2253 sowie nach dem §87 der Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl. S.723), wird nach Beschluß fassung durch den Stadtrat vom 26.03.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32.1 Halle, Heide—Süd

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)
und den textlichen Festsetzungen (Teil B)

mit gestalterischen Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 13.09.1995 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan gefaßt und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
Halle, den 20.08.1997
i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

7.2. Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle, den 23.05.1997
[Unterschrift]
Stadtplanungsamt

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs 1 Satz 1 Nr 1 BauGB beteiligt worden.
Halle, den 20.08.1997
i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.03.1997 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 26.03.1997 gebilligt.
Halle, den 20.08.1997
i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, den 20.08.1997
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 17.10.1997 Az 25/21102-32.1/02 ~~mit Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen erteilt.
Halle, den 20.11.1997
i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 29.05.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.
Halle, den 20.08.1997
i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ....19...... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....19...... Az. .... bestätigt.
Halle, den 20.11.1997
i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 24.06.1996 bis zum 09.08.1996 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 14.06.1996 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 4/12 und durch den Aushang im Ratshof in der Zeit vom 24.06.1996 bis zum 09.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Halle, den 20.08.1997
i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Halle, den 20.11.1997
i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.03.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, den 20.08.1997
i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

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 27.11.1997 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 24/97 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 27.11.1997 in Kraft getreten.
Halle, den 04.12.1997
i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

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 20.08.1997
[Unterschrift]
Stadtvermessungsamt

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 17.10.1997 Az.:25-21102-32.1/02 unter Auflagen/~~mit Maßgaben~~ gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB genehmigt.

Halle, den 17.10.97

Regierungspräsidium Halle

Im Auftrage

Weber

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt
Gemeinde:	Halle
Gemarkung:	Kröllwitz
Flur:	21,22,23,24,25,26
Maßstab:	1 : 1000
Stand der Liegenschaftskarte:	März 1997
Stand: Planunterlage	August 1995

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Halle am 16.07.1996
Aktenzeichen: 22/96

Änderungsvermerk:
Nach der Beschlußfassung der Satzung durch den Stadtrat am 26.3.1997 wurden auf der Kartengrundlage folgende Änderungen vorgenommen:
Aktualisierung und Ergänzung des Liegenschaftskatasters
Halle, d. 20.8.97
[Unterschrift]

Zeichenerklärung

Festsetzungen von Grenzen, Flächen, Anlagen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet (§3 BauN VO) (s. Textteil)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§3 BauN VO) (s. Textteil)
0,4	Grundflächenzahl (§19 BauN VO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16 BauN VO)
II — III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest— und Höchstgrenze (§16 BauN VO)
TH=9,0	Traufhöhe über gewachsenes Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauN VO)

E	Nur Einzelhäuser zulässig
D	Nur Doppelhäuser zulässig
D/H	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
— —	Baugrenze
	überbaubare Fläche

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- öff/priv — Grünflächen öffentlich oder privat
- Parkanlage
- Spielplatz mit Typangabe

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung Abwasserbereitung und Ablagerungen

- Flächen für Ver—und Entsorgung
- Fernwärme
- Abfall

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20, 25 und 26) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB)
- Pflanzgebot Bäume
- Pflanzgebot Sträucher
- Umgrenzung von Flächen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB)
- Erhaltungsgebot Bäume
- Erhaltungsgebot Sträucher
- pg2 — Ausführungsbestimmungen zu Pflanzgeboten (s. Textteil)
- mg1 — Ausführungsbestimmungen zu Pflanzgeboten (s. Textteil)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. eines Unterschiedlichen Nutzungsmaßes innerhalb eines Baugebietes
- ST — nur offene Stellplätze oder Carports zulässig
- ST/UGGA — ebenerdige Stellplatzanlagen und Untergeschoßgaragen zulässig
- Mit Geh—Fahr—und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- G — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- L — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

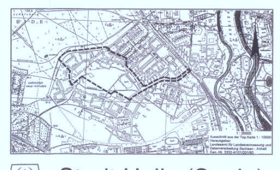
Gestalt. Festsetzungen nach §87 BauO LSA

- FD/PD/PY/SG — Für Hauptkörper nur Flach/ Pult/ Pyramidendach oder Staffelgeschoß zulässig

Kennzeichnungen, Hinweise nachrichtliche Übernahmen

Stadterhaltung und Denkmalschutz (§9 (6) und 172 (1) BauGB)

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Hinweis — Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Entsprechende Funde im Zuge von Baumassnahmen sind unverändert zu belassen und der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.



Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr.32.1
Heide-Süd

mit gestalterischen Festsetzungen nach BauO LSA

Planungsbüro	Planungsgruppe MWM Oppenhoffallee 115 52066 Aachen
Aktualitätsstand der Planung	14. Februar 1997
Gemarkung	Kröllwitz
Flur	21,22,23,24,25,26
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Hergestellt August 1995 Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

URSCHRIFT

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.