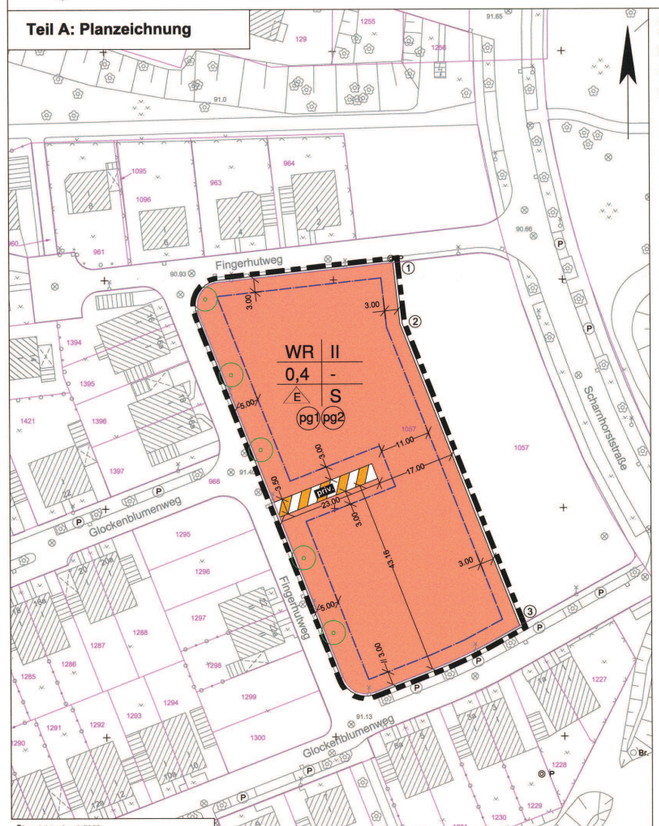
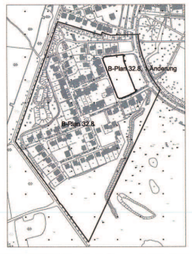
Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 32.8 Heide Süd, 1. Änderung

Teil A: Planzeichnung



Übersichtsplan 1:5000



Koordinaten des Geltungsbereiches		
KP-Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
1	4494463.02	5707203.73
2	4494464.50	5707190.33
3	4494490.29	5707124.26

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)
Höhenbezugssystem: NHN (HS 160)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte
Gemeinde: Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt
Gemarkung: Halle (Saale)
Flur(en): Kröllwitz
Maßstab: 24
Stand der Liegenschaftskarte: 1 : 500
Stand der Planunterlage: Dezember 2010
Dezember 2010

Nutzungsgenehmigung:
Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 12/2010 / A18-42693-09-14

Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.8 Heide-Süd

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom 31.08.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.8 für das Gebiet Heide-Süd, bestehend aus Änderungen der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung tritt der am 19.November 2003 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 32.8 für die geänderten zeichnerischen Festsetzungen im Änderungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung

Der Satzung ist eine Begründung zur 1. Änderung beigefügt.

Planzeichenerklärung der geänderten zeichnerischen Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ersten Änderung des Bebauungsplanes

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

priv — Zweckbestimmung: private Erschließung

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

Neuanpflanzung von Bäumen

Planzeichenerklärung der nicht geänderten zeichnerischen Festsetzungen

1)	Erläuterung der Nutzungsschablone
2)	1) Art der baulichen Nutzung
3)	2) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
4)	3) Grundflächenzahl (GRZ)
5)	4) Geschossflächenzahl (GFZ)
6)	5) Bauweise
	6) Dachform

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

pg1 pg2 — Ausführungsgebote zu Pflanzbestimmungen (s. Textteil)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 90 BauO LSA)

S — für Hauptbaukörper nur Satteldach zulässig

DARSTELLUNGEN DER KARTENGRUNDLAGE (auszugsweise)

Nichtöffentliches Gebäude
Wirtschaftsgebäude
Böschung
Zaun
Mauer
Baum
Flurstücksgrenze — Gemarkungsgrenze
10/1 Flurstücksnummer — Flurgrenze

Teil B: Nachrichtliche Wiedergabe der nicht geänderten textlichen Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Ausnahmen gemäß § 3 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig

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

1.2 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WR gekennzeichneten Baugebieten, sind nur in begründeten Fällen ausnahmsweise mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäudeeinheiten zulässig

1.3 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, zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.

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

(1) Kellergaragen sind nicht zulässig.
(2) Garagen mit unmittelbarer Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche müssen mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
(3) Garagen- und Stellplatzanlagen, deren Längs- und/oder Rückseiten an öffentliche Flächen angrenzen, müssen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m für Bepflanzungszwecke einhalten.
(4) Garagendächer an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind nach Form und Neigung sowie in der Höhe aufeinander abzustimmen.

1.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 - 4, § 18 BauNVO)

(1) In den Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfussbodens nicht höher als 0,5m über Oberkante der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte in der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken der hauseingangsseitigen Fassade.

(2) In den mit WR gekennzeichneten Baugebieten wird die größte zulässige Firsthöhe über Oberkante der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte in der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken der Hauseingangsseitigen Fassade mit 9,0m für eingeschossige und 11,0m für zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

1.6 Bauliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Außer Garagen und Stellplatzanlagen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Gewächshäuser oder Gartengeräteräume nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Summe nicht größer als 9,00 qm und nicht höher als 2,40 m über Gelände sind.

1.7 Verkehrsflächen gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB)

Im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen gegebenenfalls entstehende Böschungen in den Baugebieten sind zu dulden. Zum Höhenausgleich sind in Abstimmung mit der Straßenbaumaßnahme Geländeanpassungen oder Stützmauern in der erforderlichen Höhe zulässig.

1.8 Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zur Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagwassers ist eine Zisterne mit einem Fassungsvolumen von mindestens 0,02 qbm/qm Überdachter Fläche des Hauptkörpers einzurichten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn eine Dachbegrünung auf den entsprechenden Dachflächen errichtet wird.
Sofern die Anschlußmöglichkeit an ein Graben- und Muldensystem zur Regenwassernutzung im öffentlichen Freiraum besteht, ist diese als Überlauf zu nutzen.
Andernfalls ist ein Überlaufanschluss an das Kanalnetz vorzusehen.

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

(1) Für die Gestaltung der privaten Freianlagen, ist ein genehmigungspflichtiger qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend § 3 BauVorlVO mit Pflanzenliste zu erarbeiten und mit den Bauvorlagen einzureichen.
(2) Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Errichten der Baukörper herzustellen. Die dauerhafte Erhaltungspflege ist zu sichern.
(3) Alle privaten Fuß- und Radwege und PKW- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Pflanzgebot "pg 1". Baumpflanzungen in Vorgärten
Die durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume in Vorgärten sind in der Mindestqualität: Solitärhochstamm, 3 x v., in einem Abstand von 1,2m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Verschiebungen des Pflanzenstandortes parallel zur Straßenflucht sind unter Berücksichtigung erforderlicher Zugänge, Zufahrten und Leitungstrassen zulässig. Von den durch Planeintrag gekennzeichneten Bäumen sind arteinheitlich in folgender Baumart zu pflanzen: nördliche Baugebietszufahrt und südlicher Abzweig davon bis 50m Länge (insges. 10 Bäume): Prunus x "Accolade" (Accolade-Kirsche/ frühe rosablühende Zierkirsche), nordwestliche Wendefläche des B-Planes (insges. 4 Bäume) : Prunus x yedoensis (Tokyo-Kirsche/ frühe weißblühende Zierkirsche), sonstige Einzelstandorte (insges. 4 Bäume): Crataegus "Carrierei" (Apfeldorn).

(2) Pflanzgebot "pg 2". Bäume in Grundstücken
In Grundstücken mit einer Breite von mind. 7,0m ist pro angefangene 250qm Grundstücksfläche mind. 1 kleinkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzpflichten aus Pflanzgebot "pg 1" sind hierauf anrechenbar. Vorhandener Gehölzbestand ist so anrechenbar, daß ein überspannter Kronenraum von 50 qm einem neu zu pflanzenden Baum im Sinne des Pflanzgebotes entspricht.

(3) Pflanzgebot Verkehrsflächen
Unter Berücksichtigung der Bäume in den Verkehrsflächen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind in privaten Verkehrsflächen pro 4 Stellplätzen und in öffentlichen Verkehrsflächen nach höchstens 4 Stellplätzen bei Senkrechtaufstellung und nach höchstens 2 Stellplätzen bei Längsaufstellung jeweils ein Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., 16 - 18 cm aus einer in Mitteldeutschland heimischen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6,0qm und eine Mindestbreite von 2,0m aufweisen.

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

(5) Begrünung baulicher Anlagen - Fassade
Fensterlose Wände und Fassaden ab einer Größe von 25 Quadratmeter sind mit Rank oder Kletterpflanzen zu begrünen.

(6) Begrünung baulicher Anlagen - Dach.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 30 sind extensiv zu begrünen.
Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie befreien von der Begrünungspflicht
Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind zulässig, wenn eine Niederschlagswasserverwendung für Haushaltszwecke (z. B. Toilette oder Waschmaschine) vorgesehen ist.

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

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 mit Laubhölzen in Mitteldeutschland heimischer Arten zu ersetzen. In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u.a.) gem. DIN 18920 zu schützen. Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 90 BauOLSA

2.1 Gebäudegestaltung

(1) Dachform/ Dachneigung

- Die Dachneigung für Satteldächer beträgt mindestens 30 Grad, höchstens jedoch 45 Grad. Bei Dachbegrünung sind Neigungen bis zu einer Mindestneigung von 15 Grad zulässig.
- Sich gegenüberliegende Teildachflächen eines Gebäudes müssen gleiche Neigung aufweisen.
- Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung aufeinander abzustimmen.

(2) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig.
- Die Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten nebeneinander auf einer Teildachfläche ist nicht zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen zum giebelseitigen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1 m einhalten.
- Dacheinschnitte sind so anzuordnen, daß die Dachschräge zwischen Traufe und Brüstungsoberkante erhalten bleibt.

(3) Dacheindeckung

- Als Dacheindeckungen sind Dachziegel und Betondachsteine in gedeckten Farbtönen grau-anthrazit, rot und rotbraun und Dachbegrünungen zulässig.

(4) Zulässige Abweichungen

- Abweichungen von den Festsetzungen Pkt. 2.1.(1) bis 2.1.(3) einschließlich sind zulässig, wenn die Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie verwendet werden.

(5) Fassadengestaltung

- Als Hauptmaterial für Fassadenverkleidungen sind Putz, Holz und Klinker zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch sonstige Materialien zulässig.
- Als Hauptfarbtöne für Fassaden sind weiß, grau, grau-blau, grau-grün und Naturfarben zulässig. Eine zweite Farbe ist als untergeordnete Akzentfarbe zulässig. Farbangaben sind den Bauvorlagen beizufügen.

(6) Werbeeinrichtungen

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

(7) Empfangsanlagen

- Antennenanlagen/ SAT-Anlagen sind so anzuordnen, daß sie von öffentlichen Flächen aus verdeckt sind.

(8) Aussenliegende Abgasanlagen / Schornsteine

- Aussenliegende Abgasanlagen und Schornsteine sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in Materialien und Farbgebung mit der zugehörigen Gebäudefassade übereinstimmen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(1) Einfriedungen privater Grundstücke

Entlang öffentlicher Flächen sind in privaten Grundstücken Hecken ausschließlich aus Laubgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, deren Wuchshöhe landschaftsseitig freiwachsend vorgartenseitig bis 1,0m, sowie zu sonstigen öffentlichen Grundstücken dauerhaft geschnitten zwischen >1,5m und 2,0m Höhe auszubilden ist. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze hat mindestens 0,5m zu betragen. Die Einfriedungspflanzungen dürfen nur von notwendigen Durchwegungen unterbrochen werden. Heckenersetzende Einfriedungen sind als Zäune zulässig, wenn sie auf der der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke angeordnet werden und die Zaunkrone 0,2m unter der jeweiligen Heckenobergrenze bleibt.

(2) Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter

Die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter sind zum öffentlichen Raum verdeckt anzuordnen oder mittels einer Laubhecke einzugrünen. Müllschränke und sonstige Sichtschutzkonstruktionen sind mit Rankgehölzen zu begrünen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 30.03.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32.8 Heide Süd, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 6 am 13.04.2011 erfolgt.

Bei der Aufstellung wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan nach § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Halle, den 12.09.2011

Siegel — Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat am 30.03.2011 bestimmt, die von der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.8 Heide Süd betroffene Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 S.1 Nr.2 BauGB und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 S.1 Nr.3 BauGB zur Stellungnahme aufzufordern.

Halle, den 12.09.2011

Siegel — Oberbürgermeisterin

Die von der Planung betroffene Öffentlichkeit ist gemäß § 13 Abs. 2 S.1 Nr.2 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 12.09.2011

Siegel — Oberbürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 S.1 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 12.09.2011

Siegel — Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat den Abwägungsbeschluss über die vorgebrachten Stellungnahmen am 31.08.2011 gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 12.09.2011

Siegel — Oberbürgermeisterin

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataisters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege, 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 02.09.2011

Siegel — Stadtvermessungsamt

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 7.9.2011

Siegel — Stadtplanungsamt

Der Bebauungsplan Nr. 32.8 Heide Süd, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.08.2011 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 31.08.2011 gebilligt.

Halle, den 12.09.2011

Siegel — Oberbürgermeisterin

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 32.8 Heide Süd, 1. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den 12.09.2011

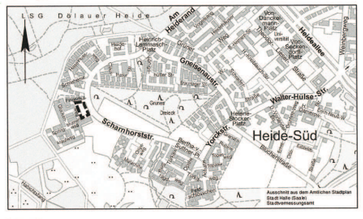
Siegel — Oberbürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 32.8 Heide Süd, 1. Änderung 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 21.09.11 im Amtsblatt Nr. 13 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 21.9.11 in Kraft getreten.

Halle, den 23.09.2011

Siegel — Oberbürgermeisterin



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 32.8, 1. Änderung

Heide-Süd

Planungsbüro	Stadt Halle (Saale) Dezernat II Stadtplanungsamt Hansering 15 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	27.06.2011
Gemarkung	Kröllwitz
Flur	24
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.