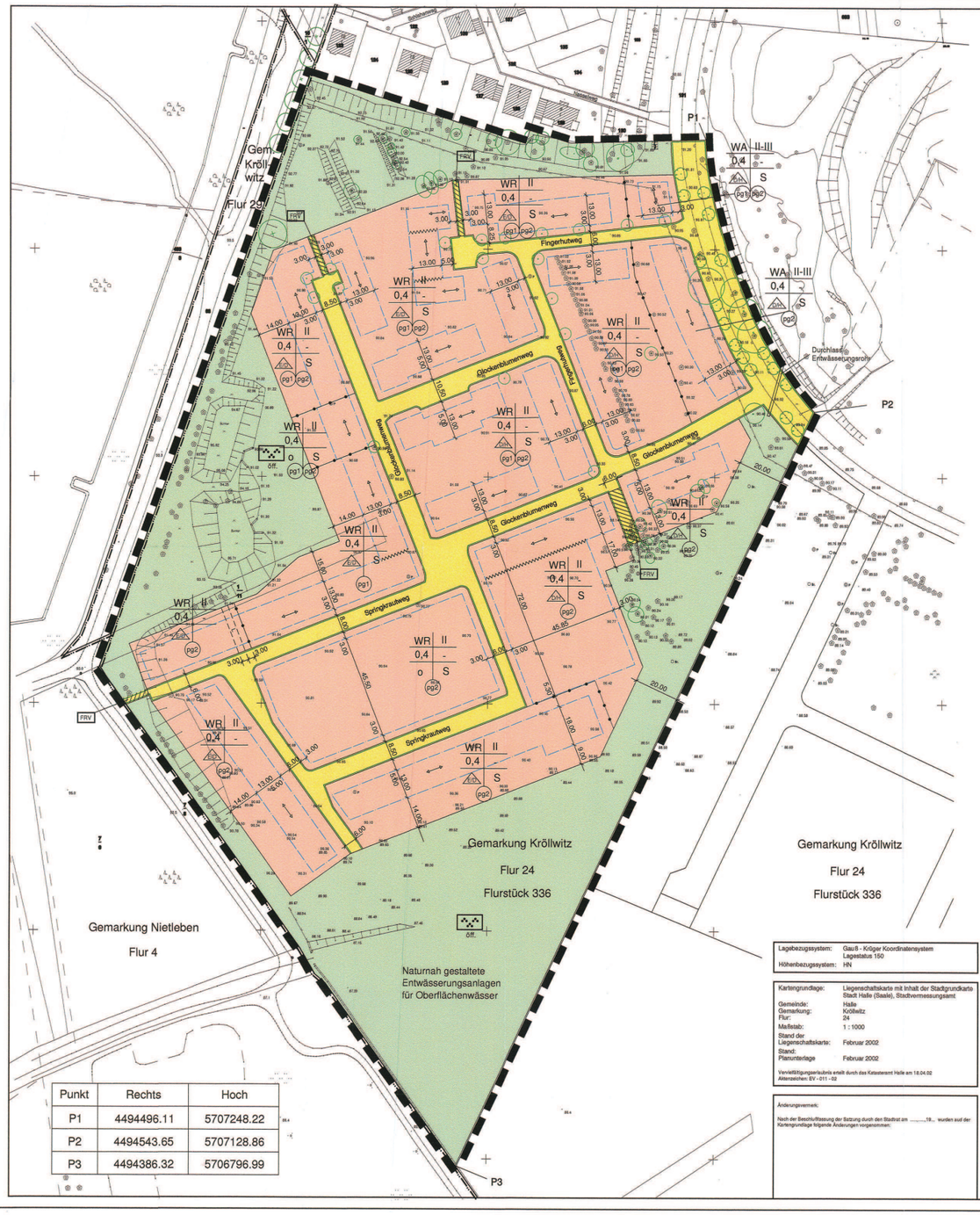


Punkt	Rechts	Hoch
P1	4494496.11	5707248.22
P2	4494543.65	5707128.86
P3	4494386.32	5706796.99

STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 32.8

Satzung
der Stadt Halle über den Bebauungsplan Nr. 32.8 Halle, Heide - Süd
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA erlassen.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 32.8 "Heide-Süd" der Stadt Halle (Saale)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762)

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 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.01.2001 (GVBl. LSA, S. 132)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) i.d.F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt vom 09.02.2001 (GVBl LSA, S. 50)

Bauordnungsverordnung
(BauVorlVO) vom 10.12.2001 (GVBl. LSA Nr. BV 2001)

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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

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

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

1.2 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 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 Vorbauten, Erker, Balkone und Aufzeichnungen ist ausnahmsweise zulässig, zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.

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

(1) Kellergaragen sind nicht zulässig.

(2) Garagen mit unmittelbarer Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche müssen mindestens 8,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

(3) Garagen- und Stellplatzanlagen, deren Längs- und/oder Rückseiten an öffentliche Flächen angrenzen, müssen einen seitlichen Grenzabstand von mind. 1,0m für Bepflanzungszwecke einhalten.

(4) Garagenzufahrten an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind nach Form und Neigung sowie in der Höhe aufeinander abzustimmen.

1.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 (2)-(4), 19 BauNVO)

(1) In den Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfussbodens nicht höher als 0,3m über Oberkante der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte in der straßenseitigen Fassade, bei Eckgrundstücken der hauseingangseitigen 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 hauseingangseitigen Fassade mit 9,0m für eingeschossige und 11,0m für zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

1.6 Bauliche Nebenanlagen gem. (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)
- Außer Garagen und Stellplatzanlagen sind untergeordnete Nebenanlagen, wie Gerätschaftshäuser oder Gartengestaltanlage, nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Summe nicht größer als 9,0 qm und nicht höher als 2,40 m über Gelände sind.

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

Im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen gegebenenfalls entstehende Böschungen in den Baugebieten sind zu dulden. Zum Höhenausgleich sind in Abstimmung mit der Straßenbaumaßnahme Geländeraegsanpassungen 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 Niederschlagswassers ist eine Zisterne mit einem Fassungsvolumen von mindestens 0,02 qbm/qm überdachter Fläche des Hauptbaörpers einzurichten.
Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn eine Dachbegrünung auf den entsprechenden Dachflächen erfolgt.
Sofern die Anschlußmöglichkeit an ein Graben- und Muldensystem zur Regenwassernutzung im öffentlichen Freiraum besteht, ist diese als Überlauf zu nutzen.
Anderfalls 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 Freiflächen, ist ein gesetmäßigungspflichtiger qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend § 9 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 Straßenfluchtist sind unter Berücksichtigung erforderlicher Zugänge, Zufahrten und Leitungstrassen zulässig. Von den durch Planeintrag gekennzeichneten Bäumen sind artenähnlich in folgender Baumart zu pflanzen: robustes Baugebietsschutzhut und südlicher Abzweig davon bis 50m Länge (mgas. 10 Bäume): Prunus x "Accolade" (Accolade-Kirsche/ hohe rotaktzierende Zierkirsche), nordwestliche Wendefläche des B-Planes (mgas. 4 Bäume): Prunus x yedoensis (Tokyo-Kirsche/ hohe weißblühende Zierkirsche), sonstige Einzelstandorte (mgas. 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. Pflanzflächen 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., 18 – 20 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 behalten 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 räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronendurchmesser, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit Laubhölzer in Mitteldeutschland heimischer Arten zu ersetzen.
In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Gehölzbestand vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rinderverletzung u.ä.) gem. DIN 18920 zu schützen.
Ausnahmen davon sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Örtliche Bauvorschriften gem. § 90 BauO LSA

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 Traufänge 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 Bödustungsbekante erhalten bleibt.

(3) Dacheindeckung
- Als Dacheindeckungen sind Dachsteigel und Betondachsteine in gedeckten Farbtönen grau-enthratit, 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 2,5 qm Flächeninhalt sind nicht zulässig.

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

(8) Ausserhalb gelegene Abgasanlagen / Schornsteine
- Ausserhalgende 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 landschaftsartig heterochrom vorgenommig 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 Einfriedungsflächen dürfen nur von notwendigen Durchfahrten unterbrochen werden. Heckenergänzende 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 Heckenbergrenze 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.

Lagebezugssystem: Gauß - Krüger Koordinatensystem
Lagestatus 150
Höhenbezugssystem: HN

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt
Gemeinde: Halle
Gemarkung: Kröllwitz
Flur: 24
Maßstab: 1 : 1000
Stand der Liegenschaftskarte: Februar 2002
Stand: Planunterlage Februar 2002

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Halle am 18.04.02
Aktenzeichen: EV - 011 - 02

Änderungsvermerk:

Nach der Beschlußfassung der Satzung durch den Stadtrat am ....., 19... wurden auf der Kartengrundlage folgende Änderungen vorgenommen:

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 (§18 BauN VO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauN VO)
- ED — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- HED — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB).
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FRV — Verkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer, Rettungs-, Ver– und Entsorgungsfahrzeuge

Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB).
- Grünflächen öffentlich
- öffpark — Parkanlage

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20, 25 und 26) BauGB)
- Pflanzgebot Bäume
- Erhaltungsgebot Bäume
- Ausführungsbestimmungen zu Pflanzgeboten (s. Textteil)

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB) gleichzeitig Grenze des 2. Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. eines unterschiedlichen Nutzungsmaßes innerhalb eines Baugebietes
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- L — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Örtliche Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA
- Firstrichtung Hauptbaukörper
- Grenze unterschiedlicher Firstrichtungen

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am ...10.07.1991..... den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
Halle, den ...23. SEP. 2003 i.V. Bez Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ...19.05.1995... / in der Zeit vom ...29.05.1995... bis ...30.06.1995... durchgeführt worden.
Halle, den ...23. SEP. 2003 i.V. Bez Oberbürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...09.10.2002... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, den ...23. SEP. 2003 i.V. Bez Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat am ...21.08.2002... den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.
Halle, den ...23. SEP. 2003 i.V. Bez Oberbürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ...11.09.2002... bis zum ...10.10.2002... während der Dienststunden im Planungsamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ...04.09.2002... im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. ...18/02... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Halle, den ...23. SEP. 2003 i.V. Bez Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...08.05.2003... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, den ...23. SEP. 2003 i.V. Bez Oberbürgermeisterin

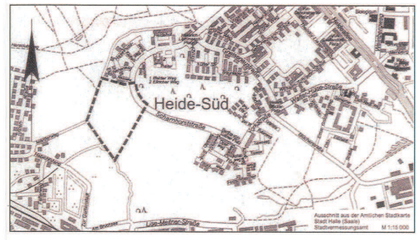
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Halle, den 8.9.2003 Fachbereich Vermessung und Geodaten

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle, den 16.09.03 Fachbereich Stadtentwicklung und -planung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ...09.05.2003... vom Stadtrat als Satzung beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ...09.05.2003... gebilligt.
Halle, den ...23. SEP. 2003 i.V. Bez Oberbürgermeisterin

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Halle, den ...23. SEP. 2003 i.V. Bez Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...5. NOV. 2003... im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 21/03 ortsüblich bekannt gemacht 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 ...19. NOV. 2003... in Kraft getreten.
Halle, den ...24. NOV. 2003... Oberbürgermeisterin



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr.32.8

Heide - Süd

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

Planungsbüro	Planungsgruppe MWM Auf der Hüls 128 52068 Aachen
Aktualitätsstand der Planung	
Gemarkung	Kröllwitz
Flur	24
Flurstück	336
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungamt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.