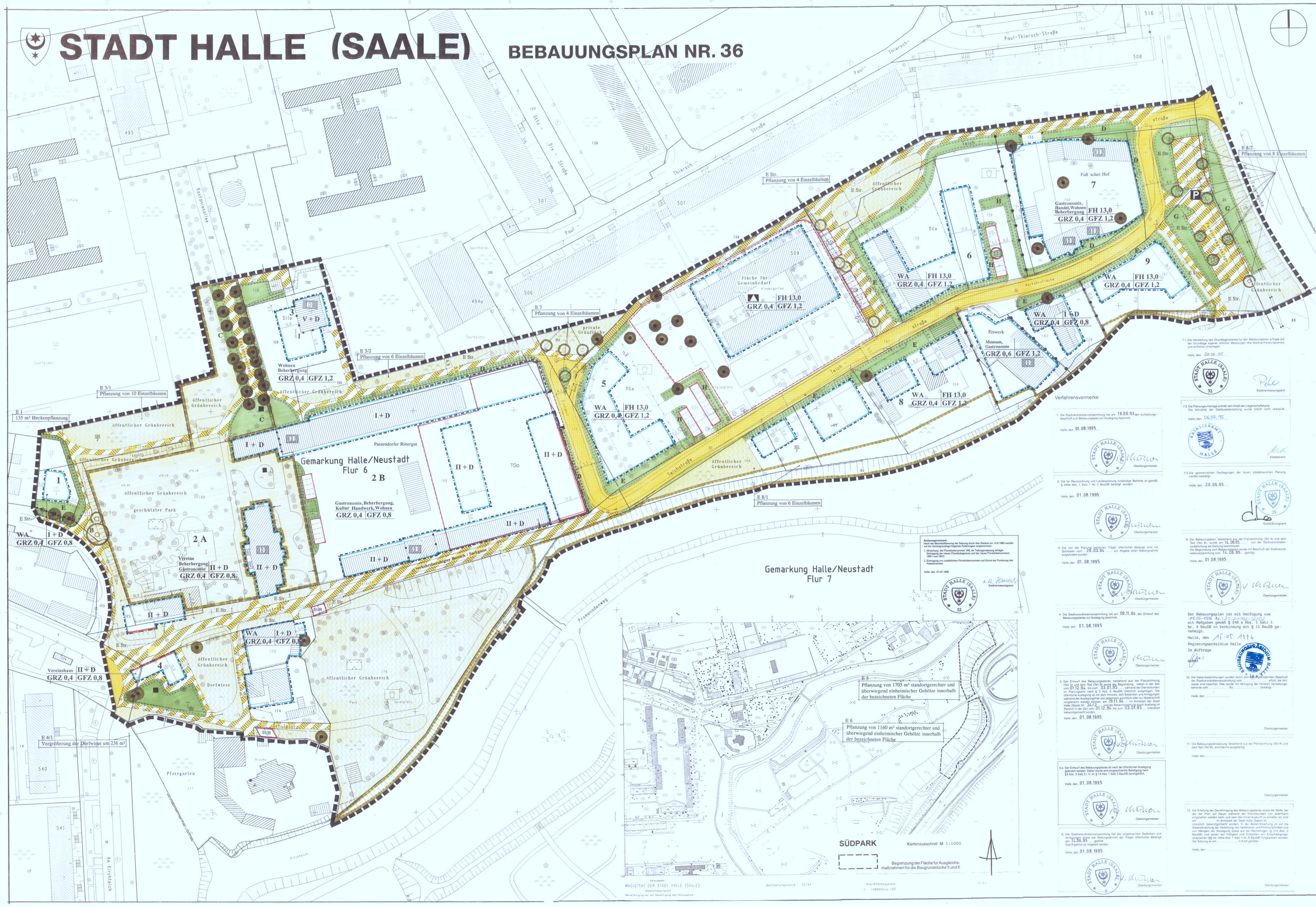
# STADT HALLE (SAALE)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 36



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

**Rechtsgrundlage**

§ 87 Nr. 1 und 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.94

**§ 1 Dächer und Dachaufbauten**

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 38°-48°, gemessen zur waagerechten Deckenfläche, zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zwerchgiebel, Vordächer, Balkone und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

(2) Als Dachformen sind Sattel-,Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(3) Auf Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch Flach- und Pultdächer sowie geneigte Dächer mit einer geringeren Dachneigung zulässig.

(4) Als Dachdeckung sind Dachziegel und Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis rotbraun zulässig.

(5) Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

(6) Auf Dachaufbauten ist eine Flachdachausbildung nicht zulässig.

(7) Der Anteil der Dachaufbauten darf 30% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.

**§ 2 Fassaden**

(1) Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind als Putzfassaden oder in Klinkermauerwerk herzustellen.

(2) Nicht zulässig ist das Verkleiden der Fassaden
-mit Immitationen (z.Bsp. Ziegel-, Naturstein- oder Metallimmitationen),
-mit spiegelnden Fliesen oder Platten,
-mit Metall oder Kunststoff.

(3) Für Gebäudesockel ist rotes bis rotbraunes Klinker-oder Natursteinmauerwerk zu verwenden.

**§ 3 Entsorgungsanlagen**

Stellplätze für Hausmüllbehälter auf den privaten Grundstücken sind mit einem straßenseitigen Sichtschutz in Form von Abpflanzungen und/ oder Holzblenden zu versehen.

**§ 4 Stellplätze**

Stellplätze sind mit breitfugigem Pflasterbelag oder mit einer wassergebundenen Schotterdecke auszubilden.

**§ 5 Einfriedungen**

(1) Die vorhandenen Mauern am Fußschen Hof,an den Eiswerken und am Rittergut sind zu erhalten bzw. an derselben Stelle unter Verwendung der ursprünglichen Materialien neu zu errichten.

(2) Der Gutspark ist entsprechend der historischen Parkgrenzen an der Süd-,West-und Nordseite vollständig einzufrieden.Die Höhe der Mauer soll sich an den noch vorhandenen Mauerresten am südlichen Giebel des Schlößchens orientieren.Zulässig ist eine geschlossene Natursteinmauer oder eine Naturstein-oder geputzte Mauer mit umlaufenden ,gleichmäßig gestalteten Feldern schmiedeeiserner Gitter in vertikaler Strukturierung.

Die Ziegelmauer zwischen Schlößchen und Gutshof ist abzubrechen.

(3) Einfriedungen privater Grundstücke entlang der Teichstraße sind 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

(4) Einfriedungen sind aus Holz in einfacher vertikaler Strukturierung sowie aus Natursteinmauerwerk oder Kombinationen von Holz bzw. Metall mit Ziegel- oder Natursteinpfeilern zulässig.
Der Satz 1 trifft nicht zu auf die unter (1) und (2) bezeichneten Mauern.

**§ 6 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

(1) Im Gutspark sind die Bühne und die mit Betonplatten befestigte Terrassenfläche abzubrechen.

(2) Die Grotte und der Bismarck-Gedenkstein sind als Elemente der historischen Gutsparkgestaltung zu erhalten.

(3) Die Uferbefestigung des Gewässers im Gutspark ist durch eine naturnahe Uferausbildung zu ersetzen.

(4) Die Wege im Gutspark sind mit wassergebundener Schotterdecke auszubilden.

(5) Die vorhandene historische Pflasterung im Gutshof ist in die Hofgestaltung einzubeziehen.

**§ 7 Verkehrswege**

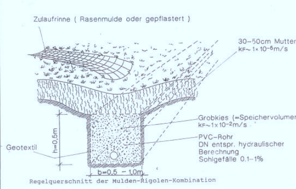
(1) Die selbständig geführten Rad- und Fußwege sind mit einer wassergebundenen Schotterdecke auszubilden.

(2) Die befahrbaren Wohnwege sind mit Natur- oder Betonsteinpflaster auszubilden.

(3) Die Teichstraße ist östlich des Gutshofes mit Natur- oder Betonsteinpflaster auszubilden.
Die straßenbegleitenden Fußwege sind durch abgesenkte Borde von der Straßenverkehrsfläche abzutrennen und ebenfalls mit Natur- oder Betonsteinpflaster auszubilden.
Im westlichen Teil der Teichstraße ist der begleitende Fußweg sowie der Randstreifen am Rittergut als wassergebundene Schotterdecke auszubilden

**§ 8 Mulden zur Regenwasserrückhaltung**

Mulden zur Regenwasserrückhaltung sind als Rasenmulden auszubilden. Ihre Tiefe ist auf max. 15 cm begrenzt. Die Zulaufrinne ist als Rasenrinne oder in Rasenpflaster auszuführen.



Regelquerschnitt der Mulden-Rigolen-Kombination

**Eintragungssystematik**

Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung , Schrift und Text eingetragen.

**Rechtsgrundlagen**

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23.Januar 1990 (BGBL S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz) vom 22.April 1993 (BGBL I Seite 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL I 1991, S. 58).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBL I 1986, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.1994 (BGBl. I S. 2324)

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

WA- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Die gem. § 4 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung sind nur in der Erdgeschoßzone zulässig.

Besonderer Nutzungszweck von Flächen gem. § 9 (1) Nr. 9

Auf den Flächen, für welche der besondere Nutzungszweck festgesetzt wird, ist nur kleinflächiger Handel mit Waren des täglichen Bedarfs zulässig.

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

(1) Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl durch die in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig

(2) Die Anordnung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen möglich,wobei die rückwärtige/ gartenseitige Baugrenze nur um max. 3,0 m überschritten werden darf.

(3) Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

**§ 3 Höhe baulicher Anlagen**

Bezugsgröße aller Höhenangaben ist die mittlere Höhe der Oberkante der vor den Baugrundstücken liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.
Die Oberkante von Tiefgaragen muß mindestens um den Betrag ihrer Überdeckung unter der Geländeoberfläche liegen.

**§ 4 Grünordnerische Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr.15,25 und Abs.6**

(1) Auf den bebaubaren Grundstücken ohne historische Gebäudesubstanz ist die nicht überbaubare Fläche,welche nicht für das Errichten von zulässigen Nebenanlagen oder für das Anlegen von Fußwegen benötigt wird,zu begrünen.Die vorhandene Vegetation ist weitestgehend zu erhalten.

(2) Auf den unter (1) bezeichneten Grundstücken ist je angefangene 300 m² anfallender nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum der unter Ziffer II der Anpflanzungsfestsetzungen bezeichneten Arten zu pflanzen.

(3) Im Gutshof östlich des Bereichs "Geschützter Park" sind mindestens 6 Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.

(4) In den Bereichen E und F der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Unterbrechungen für querende Fußwege in einer Breite von max. 2,00m und Zufahrten von max.3,5m in Form von Fahrspuren mit begrüntem Mittelstreifen zulässig.

(5) Im Pflanzbereich E auf dem Flurstück Nr.164 ist zusätzlich zu (4)die Ausbildung von Pkw-Stellflächen zulässig.
Die Anordnung ist so vorzunehmen,daß max. 5 Senkrechtstellflächen ohne Unterbrechung aufeinanderfolgen und insgesamt mind. 2 Laubbäume mit offenen Baumscheiben von 12m² eingeordnet werden können.

(6) Die Pflanzbereiche E sind unabhängig von der Baugrenze bis an die der Straße zugewandte tatsächliche Bauflucht zu realisieren.

(7) Tiefgaragen sind mit Mutterboden zu überdecken, die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.Die Bodenschicht muß in einer ausreichenden Stärke aufgebracht werden, um das Anpflanzen von Sträuchern (Überdeckung mind.0,50 m) und kleinkronigen Bäumen (Überdeckung mind. 1,20 m) zu ermöglichen.

(8) Anpflanzungsfestsetzungen:

I Einzelfestsetzungen für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

**A** ...Pflanzungen einer geschnittenen Hecke aus Laubgehölzen oder Eibe-Taxus baccata, im Südteil freiwachsende Sträucher

**B** ...Pflanzung von 2 Bäumen gem. II, Unterpflanzung mit Sträuchern oder Rasenansaat

**C** ..Nachpflanzung der Kastanienallee,Bankett und Halbrondell mit Bodendeckern oder Rasen

**D** ..Rasenansaat, im Bereich **D** unter Einbeziehung vorhandener Gehölze

**E** ...In diesen Bereichen sind Nadelgehölze mit Ausnahme der Eibe unzulässig

**F** .Gruppenweise Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. II

**G** ...Baumpflanzung entsprechend Planzeichnung Weiße Roßkastanie - Aesculus hippocastanum"Baumanii", Unterpflanzung mit halbhohen Sträuchern (1,5m) unter Berücksichtigung des Bestandes, in Randbereichen Bodendecker

**H** ...Je 5 Stellflächen ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen bzw.aus dem Bestand zu erhalten.Die Unterpflanzung erfolgt mit Bodendeckern oder halbhohen Sträuchern

II Bäume für den öffentlichen Verkehrsraum und die Bepflanzung der privaten Grundstücke entsprechend (2)

| Groß-bis mittelkronige Bäume: | | Kleinkronige Bäume: | |
|---|---|---|---|
| Bergahorn | - Acer pseudoplatanus | Feldahorn | - Acer campestre |
| Gemeine Esche | - Fraxinus excelsior | Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| Weiße/ Rote Roßkastanie | - Aesculus hippocastanum / x carnea | Maulbeerbaum | - Morus alba |
| Walnuß | - Juglans regia | Steinweichsel | - Prunus mahaleb |
| Stieleiche | - Quercus robur | Hainbuche (Heister) | - Carpinuns betulus |
| Sommerlinde | - Tilia platyphyllos | Obstbäume | |

III Bei der Anlage von Gehölzflächen im öffentlichen Grün sind generell standortgerechte und überwiegend einheimische Arten zu verwenden.

IV Uferrandstreifen am Kirchteich

| Bäume: | | Röhrichtarten: | |
|---|---|---|---|
| Schwarzerle | - Alnus glutinosa | Schilf | - Phragmites communis |
| Silberweide | - Salix alba | Seege | - Phalaris arundinacea |
| Aschweide | - Salix cinerea | Teichbinse | - Scirpus lacustris |
| Purpurweide | - Salix purpurea | Flatterbinse | - Juncus effusus |
| Korbweide | - Salix viminalis | Blumenbinse | - Butomus umbelatus |
| Gemeine Esche | - Fraxinus excelsior | Pfeilkraut | - Saggitaria spe |
| Ulme | - Ulmus | | |

| Sträucher: | |
|---|---|
| Kreuzdorn | - Rhammus carthaticus |
| Kornelkirsche | - Cornus mas |
| Hartriegel | - Cornus alba |
| Pfaffenhütchen | - Eyonymus europaeus |
| Gemeiner Schneeball | - Viburnum opulus |

(9) Für Gehölzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
-Hochstämme 3xv., 16-18, m. DB.
-Heistern 3xv., 200-250, m. DB.

(10) Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Errichten der Baukörper zu realisieren und mit der Bauabnahme zu überprüfen.Die dauerhafte Erhaltung ist zu sichern.

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

**§ 5 Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB**

(1) Die vorhandene Ufervegetation am Kirchteich ist zu erhalten und mit unter Ziffer IV der Pflanzliste genannten Arten zu ergänzen.

(2) Der Bau von Uferbefestigungen und Stegen am Kirchteich ist im Bereich östlich der Brücke unzulässig.

(3) In den Grünflächen sind zur Minimierung des Regenwasseranfalls alle nicht befahrbaren Wege-und Platzflächen in die Vegetationsflächen zu entwässern.

(4) Entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind für die Baugrundstücke 1-9 die Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich mit **E1** sowie **E3** bis **E8** festgesetzt.

(5) Die erforderlichen Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen für den Straßen-und Wegebau sind im Geltungsbereich mit **EStr.** festgesetzt.

(6) Das verbleibende Defizit für die Baugrundstücke 5 und 6 ist außerhalb des Geltungsbereiches im angrenzenden Südpark auf den dargestellten Flächen auszugleichen.

**§ 6 Regenwasserrückhaltung**

Das anfallende Regenwasser ist in Form eines Mulden-Rigolen-Systems oder eines unterirdischen Speichers zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.

**§ 7 Lärmschutz**

(1) An allen neu zu errichtenden Wohngebäuden sind Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung einzubauen.

(2) Schlafräume sind an der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch baukonstruktive Lösungen (Vorlagerung von Loggien, Laubengängen o. ä.) zusätzlich zu schützen.

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die Buchstaben von **A-H** in der Zeichnung weisen auf textliche Festsetzungen hin. Vermaßungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.

4,5 — Die Linien laufen zueinander parallel

Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen planungsrechtlichen Linie,einer Flurstücksgrenze oder einer Gebäudekante zusammen. Die lagerichtige Linie ist mit einem Pfeil gekennzeichnet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

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

WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Beherbergung — Flächen, für die der besondere Nutzungszweck festgesetzt ist (§ 9 (1) Nr.9 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Schule

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

FH 13,0 — Firsthöhe in m (§ 16 BauNVO) - als Obergrenze

I+D — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse - als Obergrenze, mit Dachgeschoßausbau

**Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch**

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Baulinien (§23 (2) BauNVO)

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

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung:
Rad-/Fußweg
verkehrsberuhigter Bereich — P Parkierungsfläche

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

GSt - Gemeinschaftsstellflächen TGa - Tiefgarage
St/B - Stellflächen für Behinderte

Bereich für Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

**Grünflächen**

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Baumpflanzung — Kinderspielplatz

Erhaltung von Bäumen — Standort für Kunst

1, 2 A — Nr. des Baugrundstücks, für welches eine Eingriffsbewertung vorgenommen wurde

E 3/1 — Ersatzmaßnahme für das bezeichnete Grundstück
E Str. — Ersatzmaßnahme für Straßenbau

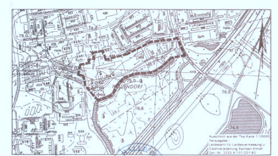
**Nachrichtliche Übernahmen**

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind archäologische Kulturdenkmale bekannt. Bauarbeiten in diesem Bereich bedürfen der gesonderten Zustimmung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. des Naturschutzgesetzes (§ 9 (6) BauGB)

Geschützter Park



URSCHRIFT

# STADT HALLE (SAALE)

## Bebauungsplan Nr. 36

| | |
|---|---|
| Passendorf / Ost | Entwurf 15.09.1994<br>geändert 14.11.1994 / 20.03.1995<br>10.04.1995<br>28.04.1995 |
| Planungsbüro | Dupke, Spiesecke und Partner<br>Mittelstraße 11<br>06108 Halle / Saale |
| Gemarkung | Halle-Neustadt |
| Flur | 6 |
| Maßstab | 1:500 |
| Lagebezugssystem | Gauß-Krüger-Koordinatensystem<br>Lagestatus 150 |
| Höhenbezugssystem | HN |
| Aktualitätsstand | März 1994 |

3

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt