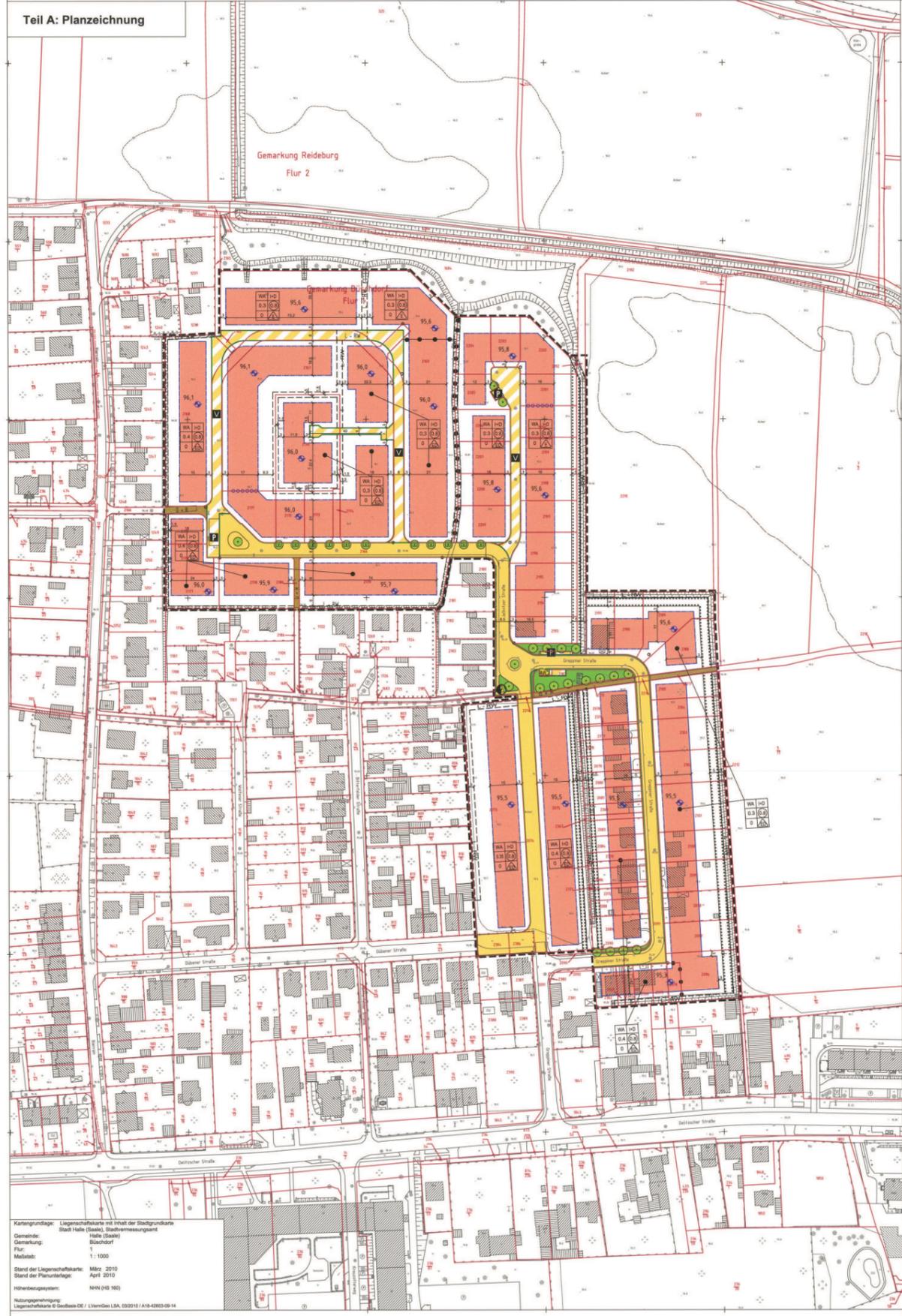




Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 70.1, 1. Änderung, Wohnbebauung Halle Büschdorf Bierrain/ Diemitzer Graben



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- SCHABLONEN FÜR ANGABEN ZU ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND ZUR BAUWEISE:**
- 1) Art der baulichen Nutzung
 - 2) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 3) Grundflächenzahl (GFZ)
 - 4) Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 5) und 6) Bauweise
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauVO)
- Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauVO)
- 1) überbaubare Grundstücksfläche
 - 2) nicht überbaubare Grundstücksfläche
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 18 bis 23 der BauVO)
- Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Dachgeschoss D als Vollgeschoss zulässig
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, §§ 22 und 23 der BauVO)
- Offene Bauweise, darin:
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB)
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
Parkplatz
Verkehrsbekannter Bereich
Gehweg, Radweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ANLAGEN DER ABFALLENTSORGUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 14 des BauGB)
- Zweckbestimmungen:
Elektrizitätsversorgung
Wertstoffcontainer-Station
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB)
- öffentliche Grünflächen
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 des BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzung von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN**
- Flächen, die mit Leistungsmitteln für die Niederschlagswasserückhaltung und -ableitung zugunsten der Anlieger zu belasten sind
Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zur Bezugshöhe
Bemaßungslinien mit Maßangabe in Meter
Bezugshöhe, s. Text: Festsetzung Nr. 1.8.3
Abgrenzung nur zwischen unterschiedlichen Festsetzungen zur Bezugshöhe bei anderen gleichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ersten Änderung des Bebauungsplanes
- Planzeichen der Kartengrundlage**
(auszugsweise)
- Nichtöffentliches Gebäude
 - Wirtschaftsgebäude
 - Böschung
 - Mauer
 - Zaun
 - Baum
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer

Setzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 70.1, 1. Änderung, Wohnbebauung Halle-Büschdorf, Bierrain / Diemitzer Graben

Aufgrund der nachstehend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrats der Stadt Halle (Saale) vom 23.04.2014 folgende Setzung über den Bebauungsplan Nr. 70.1, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung tritt der am 31.03.2004 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 70.1 für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Baumutzungsverordnung (BauMutzV) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1980 (BGBl. I S. 132)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Setzung ist eine Begründung beigefügt.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70.1, Wohnbebauung Halle - Büschdorf Bierrain / Diemitzer Graben werden nachfolgend abgedruckt, soweit sie den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen. Sofern textliche Festsetzungen des Gesamtplanes den Geltungsbereich der 1. Änderung nicht betreffen, sind diese weggelassen und als Auslassungen mit den Zeichen (...) kenntlich gemacht.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Unzulässige Nutzungsarten
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauMutzV wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die in § 4 Abs. 3 BauMutzV benannten sind zulässig:
- Betriebe des Bahnerbaugebietes
- sonstige nicht abnorme Gewerbebetriebe
- Anlagen für Veranstaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tierställe
nicht zugelassen werden.

1.2. Begrenzung der zulässigen Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 18 Abs. 4 BauMutzV)
Die gemäß der Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf durch:
1. Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauMutzV
3. Zisternen unterhalb der Geländeoberflächen
um insgesamt bis zu 25% überschritten werden.

1.3. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, §§ 14 und 23 BauMutzV)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauMutzV, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauMutzV USA sind, nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

1.4. Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 des BauGB sowie § 12 BauMutzV)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauMutzV USA.

1.5. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 des BauGB)
Das anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln. Überschüssiges Regenwasser ist in Regen-Sammelrinnen auf dem Grundstück abzulassen. Regenwasserumläufe sind naturnah auszubilden und standort- sowie länderspezifisch zu bepflanzen. Flächenbefestigungen (Pflaster, Schotter) sind unzulässig. Die zentralen Regenrückhaltebecken sind mit Böschungserosionen mit einem Gefälle von 1,5 oder flacher auszubilden. Der maximale Wasserstand darf 0,50 m nicht überschreiten. Regenrückhaltebecken sind zu länderspezifisch geeigneten Flächen beachtlich abzugrenzen.

(-)

1.7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des BauGB)

1.7.1. Private Flächen (Wohnbebauung)

- a) Auf den Wohngrundstücken ist jeweils mindestens ein standortgerechter heterotischer Laubbäum (Stammumfang 10 - 18 cm) oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- b) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind geschlossene Feldhecken aus standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Feldhecken sind Strauchgehölze mit einer Pflanzhöhe von 1 m x 2 m, Höhe 80 - 100 cm, und mindestens alle 10 m Länge ein Laubbäum, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen.

1.7.2. Mindestqualität der Pflanzungen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen
Einzeln festgesetzte Bäume sind mit einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, zu verpflanzen (außer Wildobst), zu pflanzen. Im Straßenraum sind Baumstämme von mindestens 6 cm Größe vorzusehen. Der Stammdurchmesser hat eine Mindestbreite von 2,50 m.

1.7.4. Erhaltung
Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

1.8. Höhenlage bestimmter Bauteile
(§ 9 Abs. 3 des BauGB)

1.8.1. Fußbodenhöhe im Erdgeschoss
Die Höhendifferenz zwischen der Oberfläche Fertigfußboden im Erdgeschoss und der Bezugshöhe darf 60 cm nicht überschreiten.

1.8.2. Gründungsebene
Die Höhendifferenz zwischen der Unterkante jeglichen Gründungkörpers und der Bezugshöhe darf 60 cm nicht überschreiten.

1.8.3. Bezugshöhe
Die Bezugshöhe für die Festsetzungen Nr. 1.8.1 und 1.8.2 ist die in der Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche angegebene Höhe in Meter über NNH. Können für ein Baugrundstück mehrere Bezugshöhen festgesetzt werden, so ist die Bezugshöhe für den Einzelfall als Mindestwert aus den Bezugshöhen zu beschreiben.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 27.08.2008 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 70.1, 1. Änderung gefasst. Das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren wurde am 23. April 2010 durch den Stadtrat am 23.04.2010 aufgehoben.

Die Planungsunterlagen zum Aufstellungsbeschluss wurden in der Zeit vom 18.03. bis 22.03.2009 ausgestellt.

Bei der Aufstellung wurde öffentlich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschriebenen Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Der Stadtrat hat am 23.04.2010 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 70.1, 1. Änderung gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 20 am 10.11.2010 erfolgt.

Halle, den 02.11.2011

Der Stadtrat hat am 28.01.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.1, 1. Änderung mit der Begründung zur Öffentlichkeitsausstellung.

Halle, den 02.11.2011

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.1, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.04.2011 von Stadtrat als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 23.04.2011 gefasst.

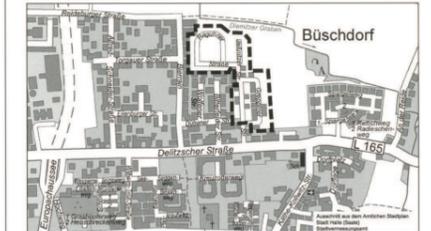
Halle, den 02.11.2011

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht festgesetzte allgemeine Stellungnahmen bei der Bearbeitung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung zulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden aber hätten geltend gemacht werden können, am 08.02.2011 im Amtsblatt Nr. 20/11 öffentlich bekannt gemacht worden.

Halle, den 02.11.2011

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 70.1, 1. Änderung sowie die Setzung, bei der der Plan auf Dauer während der Dauer der Geltung des Bebauungsplanes in Kraft bleibt, sind den Inhalt der Bekanntmachung zu entnehmen und sind im Amtsblatt Nr. 43 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereichs- und Verordnungs- und Formvorschriften des § 24 BauGB und von Mängeln der Abwägung sowie der Planzeichnung (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Mängel und Erklärungen von Erhebungsunterlagen (§ 14 BauGB) hingewiesen worden.

Halle, den 22.11.2011



STADT HALLE (SAALE)

**Bebauungsplan Nr. 70.1, 1. Änderung,
Wohnbebauung Halle - Büschdorf
Bierrain / Diemitzer Graben**

Planungsbüro: H + B Stadtplanung GBR
Philipp-Müller-Straße 10
06110 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: 23.05.2011

Gemarkung: Büschdorf

Flur: 1

Maßstab: 1:1000

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

Verfügungen der Planunterlagen für genehmigte Zwecke sind erteilt.