



STADT HALLE (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR.70.1 MIT ERWEITERTEM GELTUNGSBEREICH

Teil A Planzeichnung



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt Stadtgrundkarte
 Gemarkung: Stadt Halle (Saale), FB Vermessung und Geodaten
 Flur: Büschdorf, Reideburg
 Maßstab: 1:1.000
 Stand der Liegenschaftskarte: Mai 2003
 Stand der Planunterlagen: Mai 2003
 Verfertigungsdatum: erstellt durch das Katastralamt Halle am 19.03.03
 Alterszeichen: EV-1/03

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem
 Höhenbezugssystem: NN

Koordinaten des Geltungsbereiches
 PKM-Nr. / Referenzwert(n) / Höhenwert(n)

KP1	4502122,955	5705981,571
KP2	4502123,419	5705982,889
3	4502194,451	5705802,954
4	4502194,451	5705802,954
5	4501823,916	5705813,323
6	4501823,916	5705813,323
7	4501823,916	5705813,323

Planzeichenerklärung

- (Festsetzungen durch Planzeichen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Nutzungsschablone für zeichnerisch festgesetzte Teile des Bebauungsplanes im Geltungsbereich
- Art der baulichen Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - Bauweise
 - Örtliche Bauvorschriften
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 Bau NVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 Bau NVO)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- HO Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Dachgeschoss 0 als Vollgeschoss zulässig
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 Bau NVO)
- 0 offene Bauweise
- 1 nur Einzelhäuser zulässig
- 2 nur Doppelhäuser zulässig
- 3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4 nur Hausgruppen zulässig
- 5 Baugrenze
- Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 (1) Nr.5 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung gemäß Angabe in der Planzeichnung)
- Verkehrsmittel** (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
- 1 Straßenbegrenzungslinie
- 2 Straßenverkehrsfläche
- 3 Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
- M Mischsystem
- V verkehrsbehinderter Bereich
- P öffentliche Parkfläche
- G Gehweg, Radweg
- Flächen für die Rückhaltung und für die Abfallentsorgung** (§ 9 (1) Nr.11 und 14 BauGB)
- 1 Geschüttsregelschranke (EVH)
- 2 Werkstoffentleerungs-Stellplatz
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
- 1 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Angabe in der Planzeichnung
- 2 private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personennetzes oder der Allgemeinheit zu betreten sind** (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
- Umgrünung von Flächen auf den Baugrundstücken, die für die Niederschlagswasserentsorgung und -ableitung zugunsten der Anlieger festgesetzt sind
- Mit Fahrmatt belastete Flächen für Feuerwehr und Er-schließungsfähiger Halbescher Wasser- und Abwasser GmbH
- Flächen, für die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind** (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 1 Anpflanzen von Laubbäumen
- 2 Anpflanzen von Sträuchern
- 3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- 4 Beseitigung eines Laubbaumes
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 BauO LSA)
- SD Satteldach vorgeschrieben
- 45° maximal zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen
- TH 1,45 m vorgeschriebene maximale Traufhöhe in Meter (Textl. Festsetzung Nr.2.1)
- Sonstige Planzeichen** (zeichnerische Festsetzungen)
- Abgrenzung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung
- Bemalungslinien mit Maßangaben in Meter (Linien laufen zueinander parallel)
- Planzeichen ohne Festsetzungsgehalt**
- 1 vorhandene Geländehöhe (Höhenbezugssystem NN) = NN - ca.17 cm
- 2 Flurstücks-Nr. und Flurstücksgrenze
- 3 Freileitung der Energieversorgung Halle/S (EVH)
- 4 vorhandenes Gebäude (Transformationsstation der EVH)

Präambel

Auf Grund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom 28.04.03 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.70.1 'Wohnbau Halle-Büschdorf, Bierriern / Dienitzer Graben' beschlossen. Die Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA, werden erlassen.

Baugesetzbuch
 - (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141) geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S.2859)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
 - (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S.822), geändert durch das Gesetz vom 1.11.1996 (BGBl. I, S.466)

Baumzonenverordnung
 - (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)

Bundesnaturschutzgesetz
 - (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S.1193)

Gesetz über die Umweltschadenshaftung
 - (UmwSchG) vom 09.02.2001 (BGBl. I, S.330), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl. I, S.1914)

Gesetz über die Umweltschadenshaftung im Land Sachsen-Anhalt
 - (UmwSchG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S.372)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
 - (GO LSA) vom 16.12.1992 (GVBl. LSA, S.569), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S.158)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
 - (BauO LSA) vom 09.02.2001 (GVBl. LSA S.63/2001) (GVBl. LSA S.108), zuletzt geändert durch das Gesetz 13.08.2002 (GVBl. LSA S.358)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
 - (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S.109); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1999 (GVBl. LSA S.28)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
 - (FFOG LSA) vom 16.04.1997 (GVBl. LSA, S.476), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S.130)

Flächenmanagementgesetz 1995
 - (PlanV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58)

Landeswaldgesetz
 - (LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S.520), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. S.372)

Dieser Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Teil B Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Unzulässige Nutzungsarten
 Nach § 1 (6) Bau NVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten (die in § 4 (3) Bau NVO benannten Ausnahmen) die folgenden Nutzungsarten nicht zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gemeinbedarfsanlagen
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gastwirtschaften,
 - Tankstellen
 nicht zugelassen werden.
 - Begrenzung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 19 (4) Bau NVO)
 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch 1.5-fache Überschreitung der Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind im Bereich der Grundflächenzahl nicht zulässig.
 3. Nebenanlagen unterhalb der Gebäudedeckfläche um insgesamt 25% überschritten werden.
 - Nebenanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 14 Bau NVO)
 Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) BauO LSA sind, nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Nebenanlagen, die die Baugrenze, für die Hausgruppen als Bauweise festgesetzt sind, auf diesen Baugrundstücken ist ein Stellplatz pro Haus auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zwischen Straße und Wohngebäude zulässig.
 - Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 12 Bau NVO)
 Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude nach § 6 der BauO LSA zulässig. Ausgenommen davon sind die Baugrundstücke, für die Hausgruppen als Bauweise festgesetzt sind. Auf diesen Baugrundstücken ist ein Stellplatz pro Haus auf der überbauten Grundstücksfläche zwischen Straße und Wohngebäude zulässig.
 - Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)
 Das anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln; überschüssiges Regenwasser ist in Retentionsmulden auf dem Grundstück abzulassen. Regenwassermulden sind naturnah auszubilden und standort- sowie funktionsgerecht zu bepflanzen. Flächenbefestigungen (Pflaster, Schotter) sind unzulässig. Die zentralen Regenabflüsse sind mit verschiedenen Böschungsmulden mit einem Gefälle von 1:5 oder facher auszubilden. Der maximale Wasserstand darf 0,50 m nicht überschreiten.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
 - Flächen gemäß zeichnerischer Festsetzung sind naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen.
 - Zuordnungsfestsetzung zum Fischereipool Rohrau:
 Über die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes erfolgenden Maßnahmen hinaus ist zusätzlich zur Eingriffskomposition außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 396, 406, 407, 408, 410, 434 und 490 in der Gemarkung Wilmstedt, für die Maßnahme zum Ausgleich auf einer Fläche von 2.800 m² die Anlage eines standortgerechten, naturnahen Biotops der Bau- und Erntegüterflächen, auf denen der Biotop zulässig werden, zugeordnet. Dazu ist der Boden durch Rückbau aller Baulichkeiten und Befestigungen zu entsorgen und anschließend ein standortgerechter, naturnaher Wald aus Traubeneiche, Bergahorn und Schiele aus Forstverknüpfung, zu entwickeln.
 - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind geschlossene Gehölzplantagen mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es ist mindestens ein 10 m lange nördlich und östlich der Bebauung sowie entlang des Dienitzer Grabens ein Laubbäum, Stammumfang 15 - 18 cm, zu pflanzen.
 - Der Bierriern ist mit einer durchgängigen Bepflanzung mit chinesischer Wildbirne (Pyrus calleryana "Chensider") zu versehen; Abstand ca. 10 m unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten.
 - Fehlstellen der vorhandenen Pyramidenappell-Baumreihe an der südlichen Grenze des Plangebietes sind durch standortgerecht, überlagernde heimische Laubgehölze (Hochstämme), insbesondere Obstbäume, zu ergänzen.
 - Private Flächen
 - Auf den Wohngrundstücken ist jeweils mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbäum (Stammumfang 16 - 18 cm) oder hochstammiger Obstbaum zu pflanzen.
 - Auf dem Grundstück für das Gemeindezentrum sind mindestens 20 standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen.
- Mindestqualität für öffentliche Grünflächen
 Einzel festgesetzte Bäume sind mit einer Mindestqualität Höchstmaß, Stammumfang 18 - 20 cm, 3 x v. DB (außer Wildobst), zu pflanzen. Im Straßenraum sind Baumstümpfen von mindestens 6 cm Größe vorzusehen oder ein Barkstreifen in einer Mindestbreite von 5,0 m.
- Erhaltung
 Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Höhenlage bestimmter Bauten (§ 9 (2) BauGB)
- Fußbodenhöhe im Erdgeschoss
 Die Höhenunterschiede zwischen der Oberfläche Fertigfußboden im Erdgeschoss und der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche darf 60 cm nicht überschreiten.
- Gründungssole
 Die Höhenunterschiede zwischen der Unterkante jeglichen Gründungsgeländes und der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche darf 80 cm nicht überschreiten.
- Höhenbezugspunkte
 Der Höhenbezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberfläche der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Maßgebend ist die ausgebaut, ansonsten geplante Straßenhöhe.

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan

Der Stadtrat hat am 29.5.03 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.70.1 mit erweitertem Geltungsbereich beschlossen.

Halle, den 26.02.2004
 i.v.B. Be
 Die Oberbürgermeisterin

Halle, den 19.03.2004
 i.v.B. Be
 Fachbereich Vermessung und Geodaten

Halle, den 23.04.2004
 i.v.B. Be
 Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Der Stadtrat hat am 22.07.03 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.

Halle, den 26.02.2004
 i.v.B. Be
 Die Oberbürgermeisterin

Halle, den 26.02.2004
 i.v.B. Be
 Die Oberbürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am 26.02.04 während der Dienstzeiten von 8.00 bis 17.00 Uhr im Rathaus der Stadt Halle (Saale) öffentlich zur Einsichtnahme ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen und Anregungen während der Auslegung von jedermann vorgebracht werden können, verbunden. Die Auslegung ist bis zum 26.02.04, 17.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Halle (Saale) öffentlich zur Einsichtnahme ausgestellt.

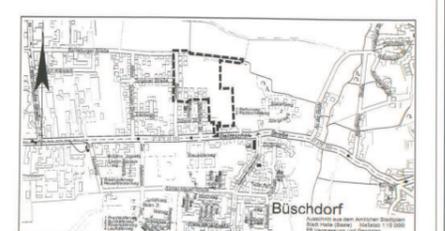
Halle, den 26.02.2004
 i.v.B. Be
 Die Oberbürgermeisterin

Die Erhebung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.02.04 ist erfolgt. Die Genehmigung der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

Halle, den 26.02.2004
 i.v.B. Be
 Die Oberbürgermeisterin

Die Erhebung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.02.04 ist erfolgt. Die Genehmigung der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

Halle, den 26.02.2004
 i.v.B. Be
 Die Oberbürgermeisterin



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 70.1 mit erweitertem Geltungsbereich

Wohnbau Halle - Büschdorf
 Bierriern / Dienitzer Graben

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

Planungsbüro: Architekten Morgner & Partner, UlestraÙe 12, 06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: 01/04

Gemarkung: Büschdorf / Reideburg

Flur: 1 / 2

Maßstab: 1 : 1.000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), Fachbereich Vermessung und Geodaten

Verfertigungsverfahren: Planunterlagen für genehmigte Zwecke sind unentgeltlich.