



# STADT HALLE (SAALE)

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7.2



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7.2 Mit örtlichen Bauvorschriften

#### PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlußfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7.2, Wohngebiet Röntgenstraße (Westseite) bestehend aus der Flächzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 87 BauV LSA erlassen.

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1998 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108)  
**Baumutzungsverordnung** (BauMUV) 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 26.04.1999 (GVBl. LSA, S. 152)  
**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994, S. 723), geändert durch Gesetz vom 27.01.1998 (GVBl. LSA, S. 339)  
**Feld- und Forstengesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (FFoG LSA) vom 16.04.1997 (GVBl. LSA, S. 476)  
**Planzengesetz 1990** (PlanzG 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)  
**Landeswidriggesetz** (LandeswidrigG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S. 520)

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauMUV)

Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauMUV genannten Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauMUV).  
Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauMUV genannten Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauMUV).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauMUV)**  
Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwandflächen und Dachhaut) darf nicht höher als 6,50 m über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

**Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauMUV)**  
Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

#### 1.3 Abwasserbeseitigung

§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist überwiegend dem natürlichen Wasserlauf zuzuführen (Zisternen, Versickerung).

#### 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die öffentliche Grünfläche wird als extensiv zu pflegende Wiese mit lockerem Laubbaumbestand (23 Stück, Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) und Strauchbestand (200 Stück, Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm), der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechend, ausgebildet. Zusätzlich sind 7 hochstammige Obstbäume (Stammumfang 8/10 cm) zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf den Flächen ist 2 x jährlich eine Mahd durchzuführen (Juli/September).

#### 1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Bau-OLA § 2 (5)) sind bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Gebäuden bzw. Gebäudeseiten entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 zu dimensionieren.

Gebäude	Gebäudeseite	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	erf. R <sub>w</sub> für Außenbauteile (dB)	erforderliche schalldämmende Lüftung
Haus 1-3	Westseite	III	35	-
	Nordseite	IV	40	-
Haus 4-7	Ostseite	IV	40	-
	Nordseite	III	35	-
Haus 8-9	Südseite	III	35	-
	Nordseite	II	30	-
Haus 10-13	Ostseite	III	35	-
	Nordseite	II	30	-
Haus 14-15	Ostseite	III	35	-
	Nordseite	II	30	-
Haus 16-19	Ostseite	III	35	-
	Südseite	II	30	-
Haus 20-21	Ostseite	III	35	-
	Südseite	II	30	-
Haus 33	Nordseite	II	30	-

Für die in der Tabelle genannten Gebäudeteile der Wohnhäuser, die mit \* gekennzeichnet sind, ist zu sichern, daß Schlaf- und Kinderzimmer auf den angeführten Gebäudeseiten schalldämmende Lüftungsanordnungen erhalten.

#### 1.6 Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entlang der Röntgenstraße sind 18 Stück Bergahorn (Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) entsprechend Planertrag zu pflanzen.  
An der Lieskauer Straße sind 3 Stück geflügelte Vogelbeere (Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm) entsprechend Planertrag vorzusehen.  
Auf den Platzbereichen an der inneren Erschließungsstraße sind 4 Stück Rostrot (Crataegus laegerata „Paul's Scarlet“, Hochstamm, Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm) entsprechend Planertrag zu pflanzen.  
Auf den privaten Grundstücken sind entlang der inneren Erschließungsstraße kleinkronige Laubbäume entsprechend Planertrag zu pflanzen.  
Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### 2. Örtliche Bauvorschriften

§ 87 BauV LSA, § 9 Abs. 4 BauGB

#### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BauV LSA

2.1.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind oberhalb des Spritzwassersockels als Putzfasaden mit heller Farbgebung herzustellen.

2.1.2 Es sind Dachneigungen von 35-40 Grad zulässig.

2.1.3 Bedachnungen von Garagen sind als Satteldächer oder als extensiv begrünzte Flachdächer auszuführen.

#### 2.2 Kinderspielflächen

§ 87 Abs. 1 Nr. 3 BauV LSA

Im südlichen Teil der Grünfläche ist ein Spielplatz zu errichten.

#### 2.3 Die Gestaltung der Vorgärten, der Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, der unbebauten Flächen besaugter Grundstücke, die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

§ 87 Abs. 1 Nr. 4 BauV LSA

2.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Vorgärten sind Stielbäume nur in den Zufahrten zu Garagen zulässig.

2.3.2 Die Müllsammlerstellen sind einzugraben und den Hauseingängen zuzuordnen.

2.3.3 Die Befestigung von Stielbäumen ist nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau zulässig (Pflaster mit breiten Fugen, Okobundpflaster, Rasengittersteine o.ä.).

2.3.4 Die privaten Grundstücke sind zu öffentlichen Flächen mit Laubhecken in einer Höhe von 1,20 - 1,50 m einzufrieden, hinter den Hecken können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe vorgesehen werden. Davon abweichend sind in den Vorgartenbereichen nur Laubhecken mit einer Höhe von 0,80 m zulässig.

#### 3. Hinweise

3.1 Altlasten: Für das Plangebiet liegt zur Zeit kein Altlastenverdacht vor. Dennoch ist der Aushub auf sichtbare Belastungen (Öl, Metall, Abbruchmaterial etc.) zu prüfen und gegebenenfalls belastetes Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind anzudeuten.

3.2 Bodenlebens: Alle ausführenden Firmen sind gem. § 17 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt auf die Meldepflicht von Bodenfindungen hinzuweisen. Bei unermessenen Auffinden von archaischen Kulturmerkmalen sind die §§ 9 (3) und 14 (2) des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

3.3 Ehemalige bergbauliche Tätigkeit: Sofern entsprechende Befunde bei den Baumaßnahmen auftreten, ist das Bergamt Halle zu verständigen, das über die weiteren Maßnahmen entscheidet, bevor die Arbeiten wieder aufgenommen werden dürfen.

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

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

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauV NVO)

II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, zwingend mit Dachgeschosbau (§ 18 und 20 BauV NVO)

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

öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

private Verkehrsflächen

Verkehrsbenutzter Bereich

SP Stellplätze (§ 12 Bau VVO) (2. Stellplatz Einfamilienhaus)

GA Garagen (§ 12 Bau VVO)

#### Grünflächen

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

Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

zu pflanzende Bäume (gem. textlichen Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Kinderspielfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

Sichtschutzmauer

Flächen, die von einer Bebauung mit Stellplätzen, Carports sowie Nebenanlagen freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauV NVO)

#### Planzeichen ohne Normcharakter

Gebäudenummerierung des Vorhabenträgers

Der Stadtrat hat am 16.07.1997 den Auftragsbescheid zum Vorhaben- und Erschließungsplan genehmigt und zur Baurechtsvergabe an den Bauherrn erteilt.  
Halle, den 16.07.1997  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anmerkungen sowie die Begründungen der Träger öffentlicher Belange am 23.02.2000 genehmigt.  
Halle, den 23.02.2000  
Oberbürgermeister

Die zur Raumordnung und Landesplanung zugehörige Behörde ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauV NVO genehmigt.  
Halle, den 23.02.2000  
Oberbürgermeister

Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Aufträgen versehen.  
Halle, den 23.02.2000  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 16.07.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes für festlegen lassen.  
Halle, den 16.07.1997  
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Flächzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.02.2000 vom Stadtrat in der Sitzung am 14.11.2000 öffentlich genehmigt.  
Halle, den 23.02.2000  
Oberbürgermeister

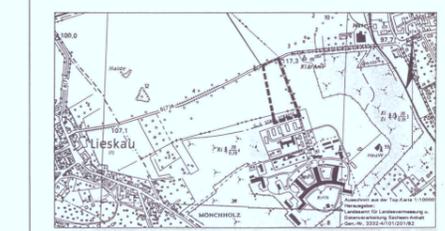
Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Flächzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.02.2000 vom Stadtrat in der Sitzung am 14.11.2000 öffentlich genehmigt.  
Halle, den 23.02.2000  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Flächzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.02.2000 vom Stadtrat in der Sitzung am 14.11.2000 öffentlich genehmigt.  
Halle, den 23.02.2000  
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Flächzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.02.2000 vom Stadtrat in der Sitzung am 14.11.2000 öffentlich genehmigt.  
Halle, den 23.02.2000  
Oberbürgermeister

Dieser Lageplan zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7.2 hat in der 13. Sitzung des Stadtrates am 13.12.2000 öffentlich ausgehängt.  
Leipzig, Abt. Ur-Verf./Nov.

Dieser Lageplan zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7.2 hat in der 13. Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 14.11.2000 öffentlich ausgehängt.  
Leipzig, Abt. Ur-Verf./Nov.



**STADT HALLE (SAALE)**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7.2**  
Wohngebiet Röntgenstraße (Westseite)  
mit örtlichen Bauvorschriften

Planungsbüro: Planungsbüro Schmitz Aachen GmbH  
Architekten Gerlach Krings Böhmig  
Pascallstraße 16  
52036 Aachen

Vorhabenträger: Weisenburger Wohnbau GmbH  
Straße der GDF 3  
06112 Halle

Aktualitätsstand der Planung: Mai 2000

Gemarkung: Dölau  
Flur: 3  
Maßstab: 1:500

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Kartographie: Längsschnittlinie des Katasterbezugs  
Gemeinde: Halle  
Datum: 13.12.2000  
Vermaßstab: 1:1000  
Stand der Planung: 13.12.2000  
Verantwortlich: [Name]