STADT HALLE (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 89

TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr 1 BauGB)

WA1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1.-5 = Teilgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Geschoßflächenzahl, z.B. 0,8 als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl, z.B. 0,4 als Höchstgrenze

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH 5,5 — Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe z.B. max. 5,5 m über OK Gelände

TH 4,0 - 5,0 — z.B. min. 4,0 m bis max. 5,0 m über OK Gelände

BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9(1) Nr 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

EDR — Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) Nr 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Fußweg

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

V — Grünanlage i.S.v. §127 Abs 2 Nr.4 BauGB

Einfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (2) Nr.4 und (4), § 9 (1) Nr.12,14 und (5) BauGB)

Kläranlage

GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) NR 15 BauGB)

ö — öffentliche / private Grünflächen

p — Kinderspielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (2) Nr 10 und (4), § 9 (1) Nr 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Besondere Zweckbestimmung Flächen zur Entwicklung und Ablenkung des anfallenden Oberflächenwassers

Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen einer Art gem. Text - grünrodn. Festsetzungen z.B. C = Birne

Festsetzung für das Erhalten von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Firstrichtung der Gebäude

SD — Dachform: Satteldach

35° - 45° — Dachneigung: Mindest- und Höchstdachneigung

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

Ga — Zweckbestimmung Garage

C — Carport

Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)

Lärmpegelwerte nachts z.B. 45 - 50 dB

Lärmpegelwerte tags z.B. 55 - 60 dB

Abschirmwand zur Gewährleistung der Wohnruhe in den Wohngärten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

98 — Flurstücksnummern z.B. 98

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet / Nr. | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl
Bauweise | Dachform / Dachneigung

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen.

1.2 In den mit WA4, WA5 und WA6 bezeichneten Gebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Carports, Pkw-Stellplätzen, Abstellräumen und Terrassen gem. § 19 Abs 4 BauNVO bis zu 25 % überschritten werden. In allen anderen mit WA bezeichneten Gebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nicht zulässig.

1.3 Die Flächenanteile außerhalb des jeweiligen Grundstücks liegender Nebenanlagen sind diesem bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 21a Abs.2 BauNVO zuzurechnen.

1.4 Garagen sind nur auf den in der Planzeichnung Teil A mit dem besonderen Nutzungszweck -Garage (Ga)- gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Festgesetzte Garagen können auch als Carports errichtet werden.

1.6 Carports sind nur auf den in der Planzeichnung Teil A mit dem besonderen Nutzungszweck -Carport (C)- gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche darf für Gebäudeüberbauten und Nebenanlagen auf dem Grundstück gem. §23 Abs 2 und 3 BauNVO bis zur festgesetzten maximalen GRZ und GFZ überschritten werden.
An der Erschließungsseite der Grundstücke wird die mögliche Überschreitung der Baugrenze auf max.1,0m Tiefe eingeschränkt.

3. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB wird die Ableitung des Niederschlagswassers folgendermaßen festgesetzt:
- Das Regenwasser ist soweit wie möglich durch Sammlung und Verwendung als Brauchwasser auf den Grundstücken bzw. durch Versickerung und Verdunstung dem Wasserkreislauf zuzuführen.
- Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers ist über die in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Flächen an den Grundstücksgrenzen und wohnwegbegleitenden Rinnen in das an den Straßen verlaufende Grabensystem vorzunehmen.
- Die Ableitung des Regenwassers in den Reidebach ist auf max. 35l/s zu begrenzen.
- Die befahrbaren und sonstigen Wohnwege sind mit versickerungsfähigem Material auszubilden.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

4.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB werden zur Minderung von Schalleinwirkungen durch den Verkehr folgende Maßnahmen festgesetzt:
An den im Teil A gekennzeichneten Bereichen müssen, entsprechend den dort nachrichtlich wiedergegebenen Lärmpegelwerten, die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.
Für Schlaf- und Kinderzimmer ist in diesen betreffenden Bereichen eine fensterunabhängige Lüftung baulich sicherzustellen.

4.2 Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig.

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄß § 9 ABS.1NR. 20, 25 A UND B SOWIE § 178 BAUGB

5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.
In Vorgärten ist die Verwendung von Nadelhölzern unzulässig.

5.2 Die Zufahrten zu den Garagen bzw. Carports sind als Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren (je Spur max. 0,5m Breite) auszubilden.
Die Wege zu den Hauseingängen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

5.3 Die Dächer der Carports und der mit Flachdächern ausgebildeten Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

5.4 Einzelbaumfestsetzungen:
Für die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Gehölzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

A - Haselnuß - Corylus avellana
B - Winterlinde - Tilia cordata
C - Birne - Pyrus communis
D - Feldahorn - Acer campestre
E - Apfel - Malus-Hybriden
und Aprikose - Prunus armeniaca
F - Flieder - Syringa vulgaris
G - Stadt-Birne - Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Es sind folgende Mindestqualitäten zu pflanzen:

A, F ... 60 - 100, 2 x verpflanzt

B, C, D, G ... Stammumfang 16 - 18, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung

E ... Halbstamm, 2 x verpflanzt

5.5 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Fläche I : Pflanzung, Entwicklung und dauerhafter Erhalt von 440 m² Gehölzen in den straßenbegleitenden Rondbereichen der Fläche
Fläche II : naturnahe Grabengestaltung, Pflanzung von insgesamt 6 Gehölzen
Fläche III : naturnahe Grabengestaltung

5.6 Auf den Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind neben den Einzelbaumpflanzungen folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Fläche IV : Bepflanzung mit niedrigen heimischen Sträuchern

Fläche V : Rasenansaat

5.7 Die Begrünung ist im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

5.8 Wenn nicht anders festgelegt,sind für die festgesetzten Gehölzpflanzungen standortgerechte Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. §87 BAUOLSA

6.1 Fassade und Dach:

Als Fassadenmaterial ist vorwiegend Putz und Klinkermauerwerk zu verwenden.
Der Einsatz von Holzverkleidungen darf 25% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
Die Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden.
Als Dacheindeckungsmaterial sind kleinformatige Dachsteine oder -ziegel in allen Farben Ziegelrot, Rotbraun und Dunkelbraun zulässig.

6.2 Grundstückseinfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind von der öffentlichen Verkehrsfläche wie folgt zurückzusetzen:
Die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke östl. der Schwarzenberger Straße ist entlang dieser Straße hinter der festgesetzten Baumreihe im Abstand von 2,5m zur Gehwegkante mit einem bis zu 1m hohen Holzzaun auszuführen.
Die sonstigen Einfriedungen der Hausgärten (Wohnseite) sind 0,5m von der Fahrbahn- bzw. Wohnwegkante zurückzusetzen.
Sie sind mit bis zu 1m hohen Holzzäunen auszubilden.
Vorgärten (Erschließungsseite der Wohn- und Fußwege) sind nicht einzufrieden.
An den Grundstücksgrenzen zur Schwarzenberger und Schneeberger Straße ist eine Einfriedung mit Holzzaun zulässig.

6.3 Abschirmungen

Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe bis zu 1,80m und einer Tiefe bis zu 3,50m ab Hausaußenwand zulässig.
Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Wohngärten sind in den in der Planzeichnung Teil A entsprechend gekennzeichneten Bereichen die Grundstückseinfriedungen als 2,0 m hohe Klinkermauern (Abschirmwand) mit Abdeckung aus braunrotem Dachziegeln auszuführen. Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sind sie im Abstand von ca. 3,0 m mit Rankgewächsen zu versehen.

6.4 Flächenbefestigungen

Die fahrbahnbegleitenden Fußwege sind zu pflastern.
Die befahrbaren Wohnwege und sonstige befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Ausbau auszuführen.
Die sonstigen Fußwege sind mit wassergebundener Decke auszubilden und ins die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat am 29.3.1995 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan gefaßt und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
Halle, den 15. DEZ. 1997
Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr 1 BauGB beteiligt worden.
Halle, den 15. DEZ. 1997
Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, den 15. DEZ. 1997
Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 4.3.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.
Halle, den 15. DEZ. 1997
Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 25.11.1996 bis zum 27.12.1996 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.11.1996 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 9/1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Halle, den 16. JAN 1998
Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.01.1998 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, den 16. JAN 1998
Oberbürgermeister

7.1 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Halle, den 12.2.1998
Stadtvermessungsamt

7.2 Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle, den 02. DEZ. 1997
Stadtplanungsamt

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.1997 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 03.12.1997 gebilligt.
Halle, den 16. JAN 1998
Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.
Halle, den .....
Oberbürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.
Halle, den .....
Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Halle, den 16.04.1998
Oberbürgermeister

12. Der Erlaß der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der ortsüblichen Bekanntgemachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 23.05.1998 in Kraft getreten.
Halle, den 02.06.1998
Oberbürgermeister

Satzung der Stadt Halle zum Bebauungsplan Nr. 89 mit örtlichen Festsetzungen nach § 87 BauO LSA

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlußfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom 19.11.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 87 BauO LSA erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
(BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I, S. 1626)

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 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.1997 (GVBl. LSA, S. 460)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31/1994, S. 723), geändert durch Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl. LSA S. 339)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S. 108), geändert durch Gesetz vom 24.05.1994 (GVBl. LSA, S. 608)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(FFOG LSA) vom 16.04.1997

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Hinweis

Verweis "mit örtlichen Bauvorschriften BauO LSA" nur wenn zutreffend.

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 89

Wohnbebauung Halle-Reideburg / Schneeberger Straße

mit gestalterischen Festsetzungen nach §87 BauO LSA

Planungsbüro	Architektur- und Planungsbüro Schultze Eilenweg 11 06120 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	
Gemarkung	Reideburg
Flur	2,3
Maßstab	1: 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Bearbeitet Februar 1996 Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt