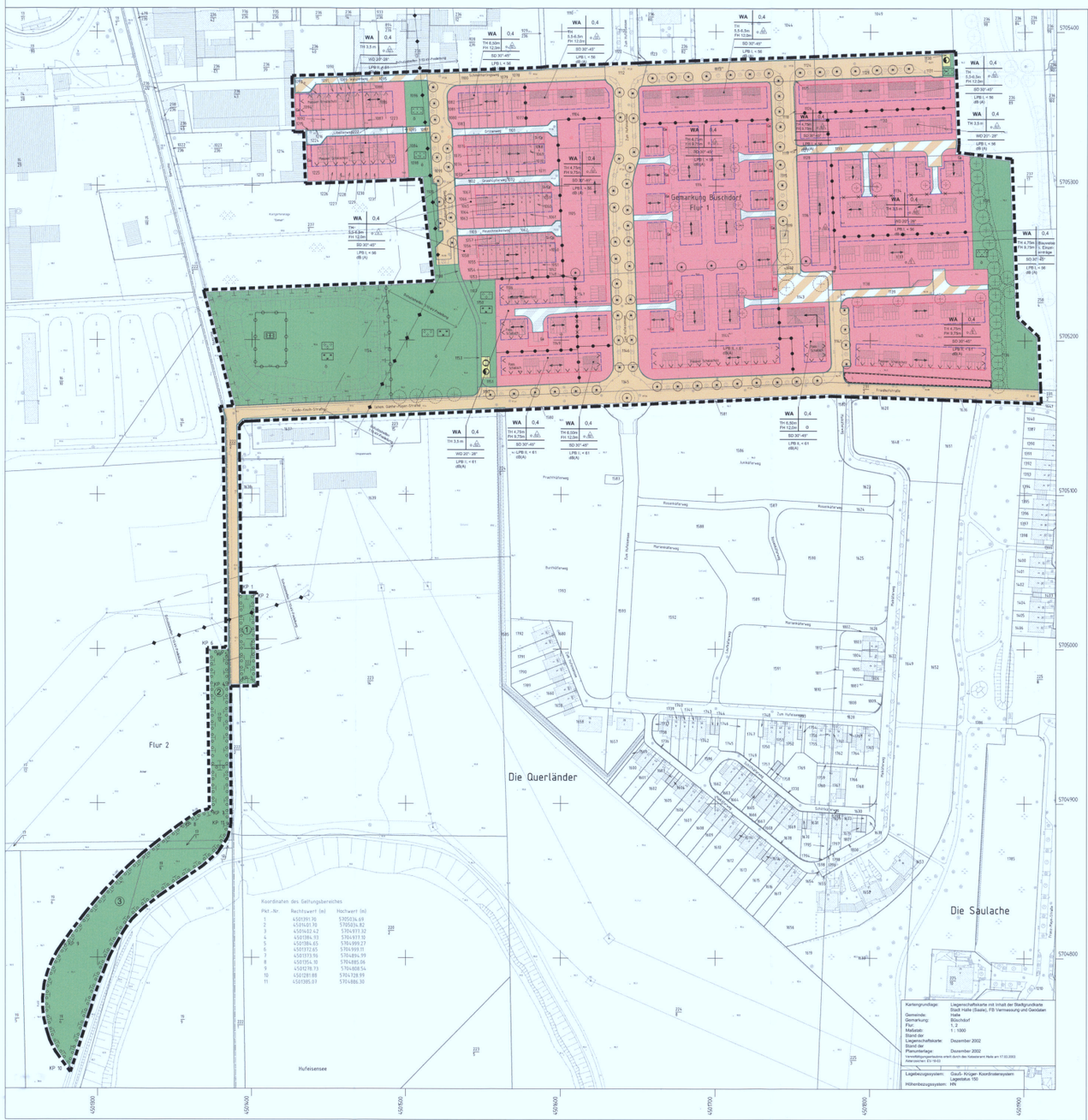
STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 8.1, 1. Änderung



Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 28.4.2004 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
Halle, 27. Juni 04
Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ——— in der Zeit vom 15.5.2003 bis 30.5.2003 durchgeführt worden.
Halle, 22. JUNI 2004
Oberbürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.5.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle, 22. JUNI 2004
Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat am 28.4.2004 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur Offenlegung bestimmt.
Halle, 22. JUNI 2004
Oberbürgermeisterin

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26.7.2004 bis zum 25.8.2004 während der Dienststunden im Fachbereich Stadtentwicklung u. -planung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.5.2004 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. ——— ortsüblich bekannt gemacht worden.
Halle, 22. JUNI 2004
Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.4.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle, 22. JUNI 2004
Oberbürgermeisterin

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandsteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Halle, 24.06.2004
FB Vermessung und Geodaten

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle, 28. JUNI 2004
FB Stadtentwicklung und -planung

Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.6.2004 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Änderung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 28.6.2004 gebilligt.
Halle, 22. JUNI 2004
Oberbürgermeisterin

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Halle, 22. JUNI 2004
Oberbürgermeisterin

Die Änderung 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 7.7.04 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 7/2004 vorsätzlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 8.8.04 in Kraft getreten.
Halle, 14. JULI 2004
Oberbürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Schablonen für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
1) Art der baulichen Nutzung
2) Grundflächenzahl (GRZ)
3) Traufhöhe, Firsthöhe
4) Bauweise
5) Dachform, Dachneigung
6) Kennzeichnung des maßgeblichen Lärmpegelbereiches ggfs. Bezugslinie zum / zu mehreren Teilbaugebieten mit Gültigkeit der jeweiligen Festsetzungen in der Schablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl

z.B. TH 4,75m — Traufhöhe als Höchstmaß in m, Höhenbezug und Berechnung siehe Textl. Festsetzung Nr. 1.3

z.B. TH 6,5 - 8,5m — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, Höhenbezug und Berechnung siehe Textl. Festsetzung Nr. 1.3

z.B. FH 9,50m — Firsthöhe als Höchstmaß in m, Höhenbezug und Berechnung siehe Textl. Festsetzung Nr. 1.3

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise, darin:
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Hausgruppen zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie, siehe Textl. Festsetzung Nr. 2
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsflächen, öffentlich
Mischverkehrsflächen, privat
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB), Zweckbestimmung:
Elektrizitätsversorgung
Gasversorgung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmungen:
Parkanlage
Straßenbegleitgrün
Wiese
Gehölz
Bolzplatz

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 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, darin:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
z.B. 1 — Maßnahmen 1, gem. Textlicher Festsetzung
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 80 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Firstrichtung und zur Dachform
Firstrichtung der Hauptdachflächen
Dachform Satteldach mit Dachneigung 30° - 45°, Krüppelwalmdächer zulässig
WD 20° - 28° — Dachform Walmdach mit Dachneigung 20° - 28°

SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Bauweise
Abgrenzung zwischen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), Zweckbestimmungen
Flächen für Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen
St/Ca — Flächen für Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze)
Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Passiver Schallschutz: Bezeichnung der Abschnitte von Baulinien und Baugrenzen, zu denen Schallräume nicht orientiert werden dürfen, siehe Textl. Festsetzung Nr. 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
30,0 — Bemaßungslinien mit Maßangaben in Meter
Koordinatenpunkt der Planbemaßung
Abstandsmaß parallel
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)
110kV- Freileitung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSINHALT
Pflanzvorschlag für Bäume
Baustruktur
Darstellungen der Kartengrundlage:
125 — Flurstückgrenze und Flurstücksnummer
Flurgrenze

Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.1,
Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ——— folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.1, Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße, bestehend aus Änderungen der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA, erlassen:

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I, S. 1250)
Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1312), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt
(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA ,S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA, S. 130)
Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt
(BauO LSA) vom 09.02. 2001 (GVBl. LSA S. 50/2001)
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt
(NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S. 108), geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)
Feld - und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt
(FFOG LSA) vom 16.04.1997, (GVBl. LSA, S. 4769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)
Landeswaldgesetz
(LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S. 520), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. 4. 2002 (GVBl. S. 130)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

In Ergänzung der Planzeichnung werden die folgenden Textlichen Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung getroffen. Die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8.1 verlieren im Geltungsbereich der 1. Änderung zugleich ihre Gültigkeit.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 16 ff. BauNVO)

1.1 Unzulässige Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahlen
Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch
- Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten,
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

um höchstens 25 % überschritten werden.

1.3 Maß der baulichen Nutzung: Traufhöhe und Firsthöhe

a) Als Traufhöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe nach Buchstabe c) bis zur Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, es wird senkrecht zur Wand gemessen. Mindestgrenzen der Traufhöhe dürfen mit untergeordneten Bauteilen, wie beispielsweise Erkern oder Wandvorsprüngen, unterschritten werden. Obergrenzen der Traufhöhe dürfen ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden.

b) Als Firsthöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe nach Buchstabe c) bis zur Oberkante der Dachhaut. Es wird lotrecht zur Bezugshöhe gemessen.

c) Bezugshöhe ist bei Grundstücken, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen die mittlere Straßenanschlusshöhe, zu messen über Hinterkante Bord angrenzend an das Grundstück. Bei Grundstücken, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist die Bezugshöhe die mittlere vorhandene Geländehöhe der mit dem Gebäude überbauten Fläche.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen: Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Es werden folgende Ausnahmen nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt:

a) Untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Erker, Vorbauten in Eingangsbereichen und Treppenaufgänge dürfen die Baulinien um höchstens 1,50 m überschreiten, soweit die Bestimmungen nach Buchstabe c) eingehalten werden.

b) Untergeordnete Gebäudeteile mit bis auf die Tragkonstruktion und den Sockel voll vergleasten Fassaden (Wintergärten) sowie Überdachungen aus lichtdurchlässigem Material dürfen die Baulinien um höchstens 3,00 m überschreiten, soweit die Höchstmaße nach Buchstabe c) nicht überschritten werden.

c) Zwischen Gebäudeteilen, die vor die Baulinie treten und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Die Gebäudeteile, mit denen die Baulinie überschritten wird, dürfen ferner folgende Höchstmaße nicht überschreiten:
- Die straßenseitige Länge darf insgesamt 2/5 der straßenseitigen Länge des Gebäudes nicht überschreiten.
- Die Höhe darf nicht mehr als 3,00 m über der mittleren vorhandenen Straßenhöhe, zu messen über Hinterkante Bord angrenzend an das Grundstück betragen.

d) Gebäudeteile dürfen über insgesamt bis zu 2/5 der straßenseitigen Länge des Gebäudes hinter die Baulinie zurücktreten. Die straßenseitige Länge jedes hinter die Baulinie zurücktretenden Gebäudeteils wird hierbei als Maß L bezeichnet. Die Tiefe, um die ein Gebäudeteil hinter die Baulinie zurücktritt, darf sein Maß L nicht überschreiten, sie darf ferner nicht mehr als 3 m betragen.

e) Garagen und Nebenanlagen dürfen hinter die Baulinie zurücktreten, die Maßangaben nach Buchstabe d) gelten für sie nicht.

3. Garagen und Stellplätze, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 BauNVO)

3.1 Garagen und Stellplätze

a) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

b) Sonstige Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Freihaltungstiefe von 5 m angrenzend an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen unzulässig. Ist der Abstand zwischen straßenseitiger Baugrenze oder Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie geringer als 5 m, so gilt dieser Abstand als Freihaltungstiefe angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche.

3.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen: Zufahrten

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

4. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind und mehr als 30 m³ umbauten Raum umfassen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Passiver Schallschutz

Innerhalb der Teile von Baugebieten, die in der Planzeichnung mit dem Eintrag "Passiver Schallschutz" versehen sind, sind
- die zur Belüftung notwendigen Außenöffnungen von Schlafräumen von den zeichnerisch gekennzeichneten, erhöht schallbelasteten Abschnitten der Baugrenzen und Baulinien abgewandt zu orientieren

oder
- es sind, wenn eine Anordnung von Außenöffnungen abweichend von Buchstabe a) vorgenommen wird, zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Das notwendige resultierende Schalldämmmaß darf durch diese Lüftungseinrichtungen nicht negativ beeinflusst werden.

5.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen für den Bolzplatz

Der Betrieb des Bolzplatzes während der Zeit von 22 - 6 Uhr ist nicht zulässig.
Eine Beleuchtung des Bolzplatzes ist nicht zulässig.
Bei der Ausstattung des Bolzplatzes mit Ballfangzäunen, Toren und ähnlichen Bauteilen sind nur schallmindernde Bauarten zu verwenden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft und Zuordnung von Maßnahmen zu Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB)

6.1 Ausführung von Fuß- und Radwegen
Die neu zu bauenden öffentlichen und privaten Stellplätze für Kraftfahrzeuge, mit Ausnahme überdachter Stellplätze, sowie die neu zu bauenden Fuß- und Radwege, sind in wasserdurchlässigen Bauweisen auszuführen.

6.2 Maßnahmenart 1, Ausgleichsmaßnahme "Flurholzpflanzung"
In dem durch Planeinzeichnung festgesetzten Bereich ist eine Flurholzpflanzung zu entwickeln. Im Schutzstreifen der Freileitung ist eine Höhenbegrenzung der Gehölze auf 4,0 m zu gewährleisten.

6.3 Maßnahmenart 2, Ausgleichsmaßnahme "Flurholzstreifen".
In dem durch Planeinzeichnung festgesetzten Bereich ist eine Flurholzpflanzung zu entwickeln. Die Randbereiche der Pflanzung sind mit einem hohen Strauchanteil zu verdichten.

6.4 Maßnahmenart 3, Ausgleichsmaßnahme "Flächenaufforstung".
In dem durch Planeinzeichnung festgesetzten Bereich ist eine Flächenaufforstung zu entwickeln, deren Gehölze ausschließlich aus Arten der potentiell-natürlichen Vegetation des Standortes zu bestehen haben. Die Randbereiche der Pflanzung sind mit einem hohen Strauchanteil zu verdichten.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzungsart 1, Verkehrsflächen
Für offene Stellplatzanlagen ist nach mindestens 4 Stellplätzen bei Senkrechtaufstellung und nach mindestens 3 Stellplätzen bei Längsaufstellung jeweils 1 Einzelbaum pem. Pflanzanliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität beträgt bei öffentlichen Verkehrsflächen: Hochstamm, 4 x v., 16-18 cm und bei privaten Verkehrsflächen: Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm. Die Baumscheiben sind in der Mindestgröße von 6 m² zu errichten, gegen Überfahren zu schützen und mit bodendeckenden Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen.
Geringfügige Abweichungen des Baumstandortes können als Ausnahmen zugelassen werden.

7.2 Anpflanzungsart 2, Baugebiete
Innerhalb der zeichnerisch entsprechend festgesetzten Baugebiete und Teile von Baugebieten sind die Grundstücke unbeschadet sonst hierin festgesetzter Einzelbäume, wie folgt mit Bäumen zu bepflanzen:
Pro angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mind. 1 kleinkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum (Hochstamm 3x v., 12-14). Erhalten bleibender Baumbestand ist hieran anrechenbar.

7.3 Sonstige Festsetzungen zu Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

a) Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von vorhandenen Bäumen oder Gehölzbeständen vorzusehen. Bei Neupflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu Bäumen einzuhalten.

b) Für die Gehölzpflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind standortgerechte Arten der potentielle-natürlichen Vegetation zu verwenden.

c) Die zeichnerisch festgesetzten Einzel- und Flächengehölzbestände sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN als Bestandteil des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. (4) BauGB in Verbindung mit § 90 BauO LSA)

8.1 Dachform
Die Festsetzungen der Planzeichnung über die Dachform und Dachneigung gelten nicht für die Nebenanlagen, die untergeordneten Gebäudeteile wie zum Beispiel Wintergärten und die Garagen.

8.2 Dachaufbauten
Die Länge von Dachaufbauten darf insgesamt 30 % der Traufläange des Gebäudes nicht überschreiten.

8.3 Fassaden
Zulässig sind Putzfassaden in weißen- gelblichen gedeckten Farbtönen, sowie Fassaden in Sichtmauerwerk mit der o.a. Farbskala.
Fassaden aus Holz, Metall und Glas sowie abweichende Farbtöne sind zulässig für untergeordnete Bauteile, wie zum Beispiel Sockel, Fenster- und Türlaibungen, Giebel und Dachgauben und untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Wintergärten.

8.4 Dacheindeckung
Zulässig sind nur Ziegel und Dachsteine in roten und braunen Farbtönen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben, für Nebenanlagen und für Garagen.

8.5 Doppelhäuser und Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassade auszuführen. Höhenversätze der Traufkanten und der Dachfirste sind nicht zulässig.

8.6 Zufahrten und Privatwege
Zusammenhängende Zufahrten und Privatwege sind jeweils in einer einheitlichen Material- und Verlegeart herzustellen und zu erhalten.

8.7 Vorgärten
Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von bis zu 5 m ab den Straßenbegrenzungslinien.
Aufschüttungen dürfen in den Vorgärten die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind nicht als Arbeits- oder Lagerfläche zu verwenden.

8.8 Einfriedungen
Einfriedungen sind als Laubhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen. Eine Kombination mit Zäunen aus Drahtgeflecht ist zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen sind die Hecken straßenseitig vor ggfs. errichteten Zäunen anzuordnen.
Einfriedungen in Vorgärten dürfen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

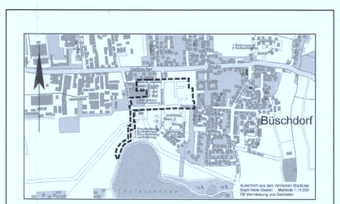
8.9 Standorte für Abfallbehälter
Standplätze für Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind so anzulegen, dass die Abfallbehälter von den öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht zu sehen sind.
Sichtschutzwände und Schränke für Abfallbehälter sind zu begrünen.

9. Hinweise und Kennzeichnungen

9.1 Meldepflicht archäologischer Bodendenkmale
Die bauausführenden Betriebe sind gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt verpflichtet, im Falle eines unerwartet freigelegten archäologischen Fundes oder Befundes die gesetzliche Meldepflicht einzuhalten.

9.2 Baumschutzsatzung
Für den Schutz des Baumbestandes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (veröffentlicht im Amtsblatt vom 30.07.1998) zu beachten.

9.3 Rettungswege für die Feuerwehr
Der zweite Rettungsweg (§ 17 Abs. 4 BauO LSA) muss über tragbare Leitern sichergestellt werden. Deshalb darf bei dachliegenden Rettungsfenstern der waagerechte Abstand zwischen Dachtraufe und Fensterbrüstung nicht mehr als 1 m betragen.



Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan Stadt Halle (Saale), Maßstab 1:15.000 FB Vermessung und Geodaten

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 8.1 - 1. Änderung

Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf,
Delitzscher Straße

mit örtlichen Bauvorschriften nach §90 BauO LSA

Planungsbüro:	H + B Stadtplanung Grassweg 2 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung:	08.03.2004
Gemarkung:	Büschdorf
Flur:	1, 2
Maßstab:	1 : 1000
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) FB Vermessung und Geodaten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.