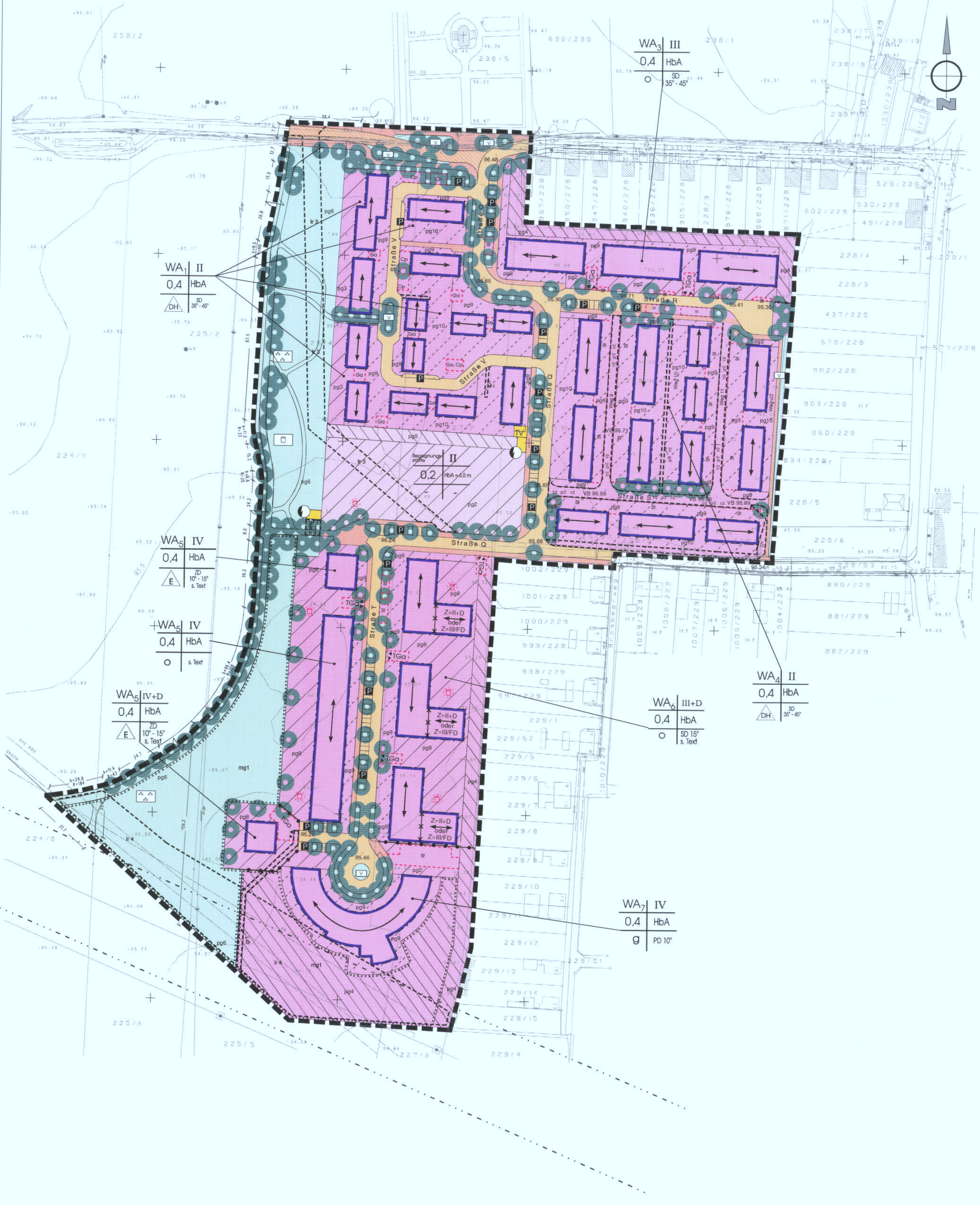
STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 8.3

Dieser Lageplan zur 2. Änderung zum B-Plan Nr. 8.3 hat in der 53. Tagung des Stadtrates am 26.05.1999 öffentlich ausgehangen.
Leipold Abt.Ltr.Verf./Verw.

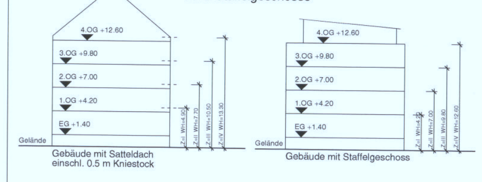
Dieser Lageplan zur 2. Änderung zum B-Plan Nr. 8.3 hat in der 72. Sitzung des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten am 11.05.1999 öffentlich ausgehangen.
Leipold Abt.Ltr.Verf./Verw.

Teil A (Planzeichnung)



Randzeichnung (unmaßstäblich)

Maximale Wandhöhen (WH) für die angegebene Zahl (Z) der Vollgeschosse ohne Staffelgeschosse



HINWEIS:
Die Festsetzungen für den öffentlichen Verkehrsraum und die öffentlichen Grünflächen wurden aus der abgestimmten digital erstellten Erschließungsplanung des Büros iST&L Bauingenieur Reinhardt Eheleben, Am Bogen 11, 04420 Markranstädt 1:1 übernommen.

Esslingen, den 22.04.99 [Unterschrift]
Marzahn & Partner

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte: des Katasteramtes:	Rahmenkarte Nr. 4313, 4212, 4312 Halle
	Gemeinde:	Halle
	Gemarkung:	Büschdorf
	Flur:	Flur 1
	Maßstab:	1 : 1000
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr):		4313 (4/85); 4212 und 4312 (8/94)

Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Halle, Marktplatz 22, 06108 Halle
am 05.07.1995
Aktenzeichen: 21/95

Verfahrensvermerke

Hinweis:
Die Verfahrensvermerke zu den vorhergehenden Verfahrensschritten sind dem Satzungsbeschluß vom 10.05.1995 mit bestätigter Planzeichnung zu entnehmen, die in Verbindung mit der 1.einfachen Änderung und dieser 2. Änderung in den ungeänderten Teilen Gültigkeit hat.

7.1. Die Herstellung des Grundlagenplanes für den Bebauungsplan erfolgte auf der Grundlage eigener örtlicher Messungen des Vermessungsbüros und amtlicher Unterlagen.

Leipzig, den ....

Vermessungsbüro

7.2. 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 Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle, den 1.6.99
[Siegel: STADT HALLE (SAALE) 32] [Unterschrift]
Stadtvermessungsamt

7.3. Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 01.06.1999
[Siegel: STADT HALLE (SAALE) 29] [Unterschrift]
Stadtplanungsamt

8.2 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.05.1999 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 26.05.1999 gebilligt.

Halle, den 01.06.1999
[Siegel: STADT HALLE (SAALE) 3] i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

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

Halle, den 01.06.1999
[Siegel: STADT HALLE (SAALE)] i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

12.1 Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 05.08.1999 im im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15/99 ortsüblich bekanntgemacht 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 05.08.1999 in Kraft getreten.

Halle, den 13.08.1999 i.V. [Unterschrift]
Oberbürgermeister

Ergänzender Fachplan zum Bebauungsplan ist:

Grünordnungsplan vom 12.10.1994 des Dipl.-Ing. M. Därr Halle (Saale)

Geländeaufnahme Bestandsplan:	Ing.-Büro Marzahn & Greiß Melscher Straße 1 04299 Leipzig Tel. 0341/86874-0 Fax. 86874-99
Grünordnungsplanung:	Dipl.-Ing. M. Därr Heinrich-Zille-Straße 14a 06114 Halle Tel./Fax. 0345 / 2027312

Erschließungsplanung:

Ing.-Büro Reicherter + Gonska Arbachtalstraße 19 72800 Eningen u. A. Tel. 07121/9889-0 Fax.9889-50	i ST&L Bauing. Reinhardt Eheleben Am Bogen 11 04420 Markranstädt. Tel./Fax. 0341/9413149

Städtebauliche Rahmenplanung:

studio bauform Dipl.-Ing. M. Durdiak Im Klapperhof 33c 50670 Köln Tel. 0221 / 1390044 Fax. 1390038	W.R. Borchardt Dipl.-Ing. Architekt Lindenallee 28 14050 Berlin Tel. 030 / 3023056 Fax. 3019406	D+C Planung Neuer Markt 54 53340 Meckenheim Tel. 02225 / 15058 Fax. 02225 / 15266

Teil B (Textliche Festsetzungen)

(Rot = neu bzw. geändert)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet "WA" (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Die in § 4 (3) Ziff. 1 - 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen und Einrichtungen sind im Baugebiet "WA"nur als Ausnahme zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in Anwendung von § 1 (6) 1 BauNVO im Baugebiet "WA" auch als Ausnahme nicht zulässig. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ist daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Grundflächenzahl GRZ = 0,4 (§ 19 BauNVO)
In Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen bei einer baulichen Nutzung durch Anlagen i.S. von § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO. Hierbei darf in Ausnahmefällen der Höchstwert mit 0,8, außer für den Bereich WA 1 = 0,6, zugelassen werden.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse Z = II oder III bzw. IV siehe Einschrieb im Plan (§ 20 (1) BauNVO). Zusätzlich zu der Zahl der Vollgeschosse ist in den mit dem Einschrieb "+D" bezeichneten Teilflächen ein Dachgeschoß als weiteres Vollgeschoß zulässig. Die anrechenbare Grundfläche dieses Dachgeschosses darf 80% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.1.4 Die größte Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse (ohne Staffelgeschosse) festgesetzt auf (siehe Randzeichnung):

Gebäude mit Satteldach (einschl. 0,5 m Kniestock)	Gebäude mit Staffelgeschoß
Z = I: HbA = max. 5,00 m	
Z = II: HbA = max. 7,70 m	HbA = max. 7,00 m
Z = III: HbA = max. 10,50 m	HbA = max. 9,80 m
Z = IV: HbA = max. 13,30 m	HbA = max. 12,60 m

1.1.5 Unterer Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen ist die vermittelte Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Höhe der obersten Außenwandbegrenzung.

1.1.6 Die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) darf max. 1,40 m über der vermittelten Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen liegen.

2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Im Baugebiet "WA" wird je nach Einschrieb im Plan festgesetzt:

2.2 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) je nach Einschrieb im Plan. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Ihre Länge darf jeweils 50 m nicht überschreiten.

2.3. Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Einhaltung eines Grenzabstandes auf der seitlichen Grenze zu errichten. Wird nicht auf die Grenze gebaut, so ist jeweils ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Die Gebäude sind mit ihren wesentlichen Außenfronten entsprechend der Planzeichnung auszurichten.

4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Flächen für Kinderspielflächen, die aufgrund von § 9 (3) BauO LSA bereitzustellen sind, sind teilweise als Hinweis durch Planzeichen kenntlich gemacht. Einzelheiten der Gestaltung und des Umfangs sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

4.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den hierfür durch Planeinzeichnung festgelegten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Die Flächen für Stellplätze sind entsprechend der Planeinzeichnung durch Baumpflanzung zu gliedern. Rechtsgrundlage ist das Pflanzgebot Ziff. 10.1 dieser Textfestsetzung.

4.4 Darüber hinaus sind Garagen und Stellplätze ~~im gesamten Baugebiet~~ in den Baugebieten WA5 - WA7 nur als Tiefgaragen mit gemeinsamer Einfahrt an den hierfür durch Planeinzeichnung festgesetzten Stellen zulässig. Alternativ zu den Tiefgaragen kann ein Teil der jeweiligen Stellplätze (max. 50 %) im nachfolgend aufgeführten Bereich als offene, gegenüber dem Straßenniveau um ca. 1,40 m abgesenkte Stellplätze ausgeführt werden:

~~WA 1: südwestlich des abgewinkelten Baufeldes~~
~~WA 2: Mittelbereich~~
WA 6: jeweils nordöstlich der abgewinkelten Baufelder

Diese abgesenkten Stellplätze sind nur einreihig und nur im direkten Anschluß an die Gebäudeaußenwände bzw. mit einer dazwischenliegenden Fahrspur zulässig. Sie sind gemäß Ziff. 10.12 Pflanzgebot "pg 12" zu bepflanzen.

5 Fläche für den Gemeinbedarf - Begegnungsstätte - (§ 9 (1) 5 BauGB)

5.1 Höhe der baulichen Anlagen: HbA = max. 6,5 m

5.2 Festsetzungen über die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze), über die Bauweise gemäß § 22 BauNVO sowie über die Dachgestaltung werden für diese Fläche für den Gemeinbedarf nicht getroffen.

6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

6.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend Planeinzeichnung gegliedert in:

- Fahrbahnflächen
- Geh- und Radwege
- Mischverkehrsfläche
- Flächen für den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkierungsflächen)
- Verkehrsgrünflächen (§ 9 (1) i.V. § 9 (1) 15 BauGB)

6.2 Verkehrsgrünflächen sind durch Planeinzeichnung im Plan kenntlich gemacht. Sie sind gemäß Ziff. 10.7 und 10.11 dieses Textteils zu bepflanzen (§ 9 (1) 11 i.V. § 9 (1) 15 BauGB).

7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 21 BauGB)

7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "gr 1, fr 1, lr 1"
Flächen, die mit einem "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) 21 BauGB" zu belasten sind, sind durch Planeinzeichnung und Einschrieb "gr 1, fr 1, lr 1" kenntlich gemacht.

7.2 Gehrecht "gr 2"
Flächen, die mit einem "Gehrecht zu Gunsten der Anlieger gem. § 9 (1) 21 BauGB" zu belasten sind, sind durch Planeinzeichnung und Einschrieb "gr 2" kenntlich gemacht. Als Anlieger gelten auch Besucher und Lieferanten der durch diese Fläche erschlossenen Gebäude und Grundstücke.

7.3 Fahrrecht "fr 2"
Flächen, die mit einem "Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger gem. § 9 (1) 21 BauGB" zu belasten sind, sind durch Planeinzeichnung und Einschrieb "fr 2" kenntlich gemacht. Als Anlieger gelten auch Besucher und Lieferanten der durch diese Fläche erschlossenen Gebäude und Grundstücke.

7.4 Leitungsrecht "lr 2"
Flächen, die mit einem "Leitungsrecht für die Einlegung von Versorgungsleitungen aller Art sowie von Leitungen der Nachrichtenübermittlung zu Gunsten von Anliegern gem. § 9 (1) 21 BauGB" zu belasten sind, sind durch Planeinzeichnung und Einschrieb "lr 2" kenntlich gemacht.

7.5 Leitungsrecht "lr 3"
Flächen, die mit einem "Leitungsrecht für die Einlegung eines Abwasserkanals Querschnitt 280 cm, sowie von zwei Abwasserdruckleitungen DN 400 bzw. DN 600 zu Gunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) 21 BauGB" zu belasten sind, sind durch Planeinzeichnung und Einschrieb "lr 3" kenntlich gemacht.

7.6. Leitungsrecht "lr 4"
Flächen, die mit einem "Leitungsrecht für die Einlegung einer Wasserdruckleitung DN 1000 und von zwei Gasdruckleitungen DN 300 und DN 600, sowie für die oberirdische Führung von Hochspannungsleitungen zu Gunsten der jeweiligen Träger gem. § 9 (1) 21 BauGB" zu belasten sind, sind durch Planeinzeichnung und Einschrieb "lr 4" kenntlich gemacht.

8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

8.1 Grünflächen - Öffentlicher Grünzug -
Für eine Teilfläche des Grünzuges wird eine "Spielanlage mit zentraler Versorgungsfunktion bis ca. 900 qm Flächenumfang" (Abenteuerspielplatz) durch Planeinzeichnung festgesetzt. Im Grünzug sind 3 weitere Spielpunkte einzuordnen. Die Lage dieser Spielpunkte sowie Einzelheiten der Gestaltung aller genannten Teilbereiche werden im weiteren Baugenehmigungsverfahren geregelt. Im Zuge einer detaillierteren Durcharbeitung sind Änderungen in der Führung des Wegenetzes zulässig, soweit die Grundzüge des Grünordnungsplanes, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, nicht berührt werden.
Der Grünzug wird Träger eines Fuß- und Rad- Hauptwanderweges.

8.2 Grünfläche - Verkehrsgrünfläche -
Innerhalb der Verkehrsflächen sind Teilflächen als "Verkehrsgrünflächen" festgesetzt. Einzelheiten der Gestaltung und Bepflanzung regeln die Pflanzgebote "pg1", "pg 7" und "pg 11" dieser Festsetzung.

8.3 Grünfläche "Nicht überbaubare Grundstücksfläche"
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planeinzeichnung Spielpunkte festgesetzt. Einzelheiten der Gestaltung dieser Spielbereiche sind im weiteren Planungsverfahren zu regeln.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB), das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Maßnahmengebot "mg 1". Lokalisiertes Maßnahmegebot.
Innerhalb der durch Planeinzeichnung umgrenzten Bereiche sind die Vegetationsflächen als extensive Wiesen mit saumreichen Gehölzgruppen einheimischer, standortgerechter Gehölzarten auszubilden.

9.2 Der anstehende Oberboden im gesamten Plangebiet ist zu sichern und zu schützen. Im Bereich von Auftrags-, Bau- und Baubetriebsflächen ist der Oberboden vor Beginn der Arbeiten abzutragen und gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18300, Pkt. 3.4, zu behandeln.

9.3 Zur Minimierung des Versiegelungsgrades des Planbebietes sind alle zu erstellenden Parkflächen, sowie alle Fuß- und Radwege, in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.2 Nr. 25a BauGB)

10.1 Pflanzgebot "pg 1". Einzelbäume.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planeinzeichnung Einzelbäume in der nachfolgend genannten Qualität festgesetzt: Quercus robur (Stieleiche): Hochstamm, 3 x v., 18-20 cm, alle übrigen Baumarten: Hochstamm, 3 x v, 16-18 cm. Für einheitliche Abschnitte sind gleiche Baumarten zu verwenden, deren Standorte und Artenfestlegung Ziffer 13 regelt. Abweichungen von diesem Prinzip sind nur aus gestalterischen Gründen zulässig. Soweit keine Standortfestlegungen für private Stellplatzflächen getroffen worden sind, sind für je 5 Stellplätze in Querrichtung zur Fahrbahn und für je 2 Stellplätze in Längsrichtung jeweils 1 Baum (Hochstamm, 3 x v, 16-18 cm) zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestabmessung von 2,5 x 4,75 m erhalten, sie sind mit Hochbord gegen Überfahren zu sichern und mit Sträuchern zu bepflanzen, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand in Sichtfeldern von Straßen- und Wegeeinmündungen 0,8 m nicht überschreiten. Geringe Baumstandortabweichungen können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderungen, Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.

10.2 Pflanzgebot "pg 2". Einzelbäume und flächenhaftes Pflanzgebot.
Die besonders gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, unberücksichtigt sonst hierin festgesetzter Einzelbäume, wie folgt mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 300 qm Freifläche mind. 1 Baum (Hochstamm, 3 x V, 14 - 16 cm) und mind. 15 % der Fläche standortgerechte Laubgehölze, hiervon mind. 50 % heimische Arten. Pflanzen, deren Holz, Blätter, Blüten oder Früchte giftig wirken können, sowie Stacheln und Dornen bildende Gehölze, sind auf der "Fläche für den Gemeinbedarf - Begegnungsstätte -" ausdrücklich ausgenommen. Die verbleibenden Vegetationsflächen sind als Wiesen anzulegen und max. 4 x jährlich zu mähen.

10.3 Pflanzgebot "pg 3". Einzelbäume und flächenhaftes Pflanzgebot.
Die besonders gekennzeichneten Flächen im Anschluß an die "Grünfläche - Öffentlicher Grünzug" sind , unberücksichtigt sonst hierin festgesetzter Einzelbäume, wie folgt mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen: für je 300 qm Freifläche mind. 1 Baum (Hochstamm, 3 x v, 16 - 18 cm) und mind. 10% der Fläche standortgerechter Laubgehölze mit einem mind. 70 % Anteil einheimischer Arten. Die verbleibenden Vegetationsflächen sind als Wiesen anzulegen und max. 4 x jährlich zu mähen.

10.4 Pflanzgebot "pg 4". Schutzpflanzungen 1.
Die durch Planeinzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen sind aus mind. 90 % einheimischen, standortgerechten Bäumen, Heistern und Sträuchern gegen die angrenzenden Flächen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist 3-reihig als kompakte Hecke aufzubauen. Der Baumdeckungsgrad muß mind. 30% betragen.
Gegen die Bebauung ist der Pflanzstreifen in lockerer Anordnung mit einer ausgeprägten Saumzone zu gestalten.

10.5 Pflanzgebot "pg 5". Schutzpflanzungen 2.
Der durch Planeinzeichnung besonders gekennzeichnete Pflanzgebotsstreifen ist aus mind. 90 % einheimischen, standortgerechten Bäumen, Heistern und Sträuchern herzustellen. Die Pflanzung ist mindestens 3-reihig als Hecke aufzubauen. Pflanzen deren Holz, Blätter, Blüten oder Früchte giftig wirken können, sowie Stacheln und Dornen bildende Gehölze, sind dabei ausdrücklich ausgenommen.

10.6 Pflanzgebot "pg 6". Einzelbäume und flächenhaftes Pflanzgebot.
Für die Grünfläche - Öffentlicher Grünzug - gilt als gestalterische Zielsetzung: Für je 300 qm Grünfläche ist, unberücksichtigt sonst festgesetzter Einzelbäume, mind. 1 Baum (Hochstamm 3 x v. 16 - 18 cm) und mind. 10 % der Fläche standortgerechte Laubgehölze, hiervon mind. 70 %-Anteil heimischer Arten, zu pflanzen. Verbleibende Flächen sind als Wiesen anzulegen und max. 4 x jährlich zu mähen.

10.7 Pflanzgebot "pg 7". Einzelbäume auf Verkehrsgrünflächen.
Die öffentlichen Parkplätze sind entsprechend den Planeinzeichnungen mit Bäumen zu gliedern (Hochstamm, 3 x v. 16 - 18 cm). Die Baumscheiben sind gemäß Ziff. 10.11 zu gestalten und zu bepflanzen. Geringfügige Baumstandortabweichungen können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderungen, Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.

10.8 Pflanzgebot "pg 8". Einzelbäume und flächenhaftes Pflanzgebot.
Die besonders gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, unberücksichtigt sonst hierin festgesetzter Einzelbäume, wie folgt mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen: Für je 400 m2 Freifläche mindestens 1 Baum, 15 % der Fläche standortgerechte Laubgehölze, hiervon mind. 50 % heimische Arten. Die Anlage von Hausgärten ist zulässig.

10.9 Pflanzgebot "pg 9". Flächenhaftes Pflanzgebot.
Die Vorgartenbereiche innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit strauchigen Gehölzpflanzungen mit einem Deckungsgrad von mindestens 60 % anzulegen.
Der Anteil standortgerechter Laubgehölze muß mindestens 15 % betragen, der Nadelholzanteil darf 10 % nicht überschreiten. Einfriedungen sind in den Teilbereichen, der von den Planstraßen "R" und "Q" und Franz-Maye-Straße sowie der vom Grünzug, der Begegnungsstätte und Straße Q umschlossen werden, entlang den Zugangswegen und den Hauszugangsseiten nicht zulässig. Auf den Gartenseiten der Grundstücke sind nur ungeschnittene Hecken bis 1,5 m Wuchshöhe zulässig.

10.10. Pflanzgebot "pg 10". Flächenhaftes Pflanzgebot.
Auf den durch Planeinzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zwischen Franz-Maye-Straße und den Planstraßen "R" und "Q" sowie nördlich der Begegnungsstätte im Gebiet WA1 ist die Anlage und dauerhafte Nutzung von Hausgärten zu ermöglichen. Der Anteil an Ziergehölzen darf 10 % nicht überschreiten.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig. Auf jedem Einzelgrundstück ist je nach Aufteilung mind. 1 Hochstamm- oder 2 Halbstamm-Obstbäume zu pflanzen.

10.11 Pflanzgebot "pg 11". Flächenhaftes Pflanzgebot.
Die durch Planeinzeichnung gekennzeichneten Verkehrsgrünflächen sind mit Laubgehölzen und bodendeckenden Stauden zu bepflanzen, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand in Sichtfeldern von Straßen- und Wegeeinmündungen 0,8 m nicht überschreiten.

10.12 Pflanzgebot "pg 12"
Die gem. Ziff. 4.4 in den festgesetzten Bereichen anstelle von Tiefgaragen in einer Reihe im direkten Anschluß an die Gebäudeaußenwände bzw. mit einer dazwischenliegenden Fahrspur zulässigen abgesenkten Stellplätze sind gegenüber den angrenzenden Freiflächen mit einem Sichtschutz entweder
- durch mit Klettergewächsen begrünten Pergolen, oder
- durch durchgehende, mind. 1,50 m tiefe standortgerechte Strauchpflanzungen
zu versehen.
Bei Anordnung von Pergolen können für die entspr. Stellplatzbereiche die in Ziff. 10.1 "pg1" Satz 4 festgelegten Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen entfallen.

10.13 Bei der Planung und Bauausführung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 1,50 m nach allen Seiten von den in diesem Plan ausgewiesenen Baumstandorten einzuhalten.

10.14 Für die nachfolgend genannten Bereiche werden als Baumarten festgesetzt: Str."Q"-Mittelabschnitt-Ostseite, Str. "S" und Wendeschleife Str. "T": Pyrus calleryana "Chanticleer" (Stadt-Birne), sonstige Str. "T": Acer platanoides "Emerald Queen" (Spitzahorn), Str. "Q"-Mittelabschnitt-Westseite: Quercus robur (Stieleiche), Str. "Q"-Nordabschnitt bis Grünzug und Str. "Q"- Südabschnitt bis Grünzug: Tilia cordata "Rancho" (Linde), Str."R": Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" (Esche), östliche Grenze südlicher Grünzug: Salix alba "Tristis" (Weide).
Als Leitarten für sonstige Baumpflanzungen und für die Gehölzflächen werden festgesetzt:
Einzelbäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus excelsior(Esche), Pyrus calleryana (Stadt-Birne) Quercus robur(Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde) Tilia vulgaris(Holländische Linde).
Gehölze: Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudo-platanus (Bergahorn), Alnus incana (Grauerle), Fraxinus excelsior (Esche), Populus alba (Pappel), Prunus avium (Vogelkirsche) Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Salix alba (Baumweide), Ulmus (Ulme- als Resista-Kulturform).

10.15 Fassaden und Fassadenteile, die auf einer Länge von 20 m und mehr keine Fenster und Türen aufweisen, sowie alle fensterlosen Giebelseiten von Gebäuden, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Alle baulichen Müllplatzeinfriedungen sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen.

10.16 Im Bereich der Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muß mindestens 1,20 m Oberbodenüberdeckung vorhanden sein. Außerhalb von Baumstandorten ist die Oberbodenüberdeckung mit mindestens 0,5 m Schichtstärke auszubilden.

10.17 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Errichtung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode fachgerecht herzustellen und mit der Bauabnahme zu überprüfen. Eine dauerhafte Erhaltungspflege ist zu sichern.

11 Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

11.1 Alle in diesem Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 (1) 22 BauGB)

12.1 Als Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB sind herzustellen:
1) Private Kinderspielflächen
2) Abfallbehälter-Standplätze
3) Stellplätze und Garagen. Diese Flächen sind nur teilweise durch Planeinzeichnung als Hinweis auf ihre Notwendigkeit kenntlich gemacht. Die Standortfestlegung kann unter Berücksichtigung einer ausreichenden Zugänglichkeit verändert werden. Es ist dabei auf die Vermeidung bzw. Verringerung evtl. möglicher Beeinträchtigungen zu achten. Die Beteiligung an der Gemeinschaftsanlage ist durch Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung zu sichern. Im übrigen gilt § 11 BauO LSA und die Ortssatzungen gem. § 87 BauO LSA.

12.2 Private Kinderspielflächen, die gem. § 9 (3) BauO LSA im Rahmen der Baugenehmigung für jedes Gebäude mit mehr als drei bzw. fünf Wohnungen nachzuweisen sind, können als Gemeinschaftsanlagen gem. § 11 BauO LSA zusammengefaßt werden.

12.3 Abfallbehälter-Standplätze sind im Benehmen mit den zuständigen Kommunalbehörden hinsichtlich Standort und Umfang festzulegen. Sie sind durch geeignete Maßnahmen gegen Witterungseinflüße und direkten Einblick abzuschirmen.

12.4 Tiefgaragen und abgesenkte offene Stellplätze sind nur als Tiefgaragen-Zufahrten im Bebauungsplan festgesetzt. Ausdehnung und Ausführung sind durch die erforderliche Zahl der Stellplätze und die einschlägigen Vorschriften begrenzt. Die durch die gem. Ziff. 4.4 teilweise zulässige Errichtung abgesenkter Stellplätze anstelle von begrünten Tiefgaragen ggf. entfallenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantrages in anderer geeigneter Art und Lage nachzuweisen.

13 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

13.1 Das anfallende Regenwasser und Schmutzwasser ist in den Hauptsammler einzuleiten und von dort dem Abwasserpumpwerk und Regenrückhaltebecken zuzuführen.

14 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

14.1 Auf den durch Planeinzeichnung festgesetzten Flächen ist die Errichtung einer elektr. Trafostation als Kompaktanlage und einer TV-Empfangsstation zulässig.

15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 Abs. 1 BauO LSA)

15.1 Dachform und Dachneigung

15.1.1 Die Dächer der Gebäude sind, sofern in der Planzeichnung (Teil A) nichts anderes festgesetzt ist als Satteldächer mit 35° - 45° Dachneigung, oder als Staffelgeschosse mit Pultdächern (4°-10°), mit Zeltdächern (10°-15°) oder mit Satteldächern (13°-15° Dachneigung) auszuführen.
Flachdächer sind nur in den mit "FD" bezeichneten Teilflächen, sowie für untergeordnete Teilflächen der Gebäude als begehbare Terrassendächer zulässig.

15.1.2 Die Dachform und -neigung ist innerhalb der einzelnen Quartiere (WA 1 - WA 7) stets einheitlich auszubilden.
In dem von den Planstraßen "R" und "Q" und der Franz-Maye-Straße sowie der vom Grünzug, der Begegnungsstätte und Straße Q umschlossenen Teilbereiche sind nur Satteldächer mit 35 - 45 Grad Neigung zulässig.

15.1.3 Staffelgeschosse werden wie folgt festgesetzt:
Die Außenwände sind von der Gebäudekante mind. 0,50 m abzusetzen.

15.2 Dachdeckung

Die Sattel- und Zeltdächer sind mit Ziegeln oder Dachpfannen zu decken.
Für Pultdächer sind auch Metalldeckungen zulässig.

15.3 Einfriedungen

15.3.1 Einfriedungen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches nicht zulässig, ausgenommen der nachstehend genannten Teilbereiche.

15.3.2 Einfriedungen sind in dem Teilbereich, der von den Planstraßen "R" und "Q" und der Franz-Maye-Straße sowie der vom Grünzug, der Begegnungsstätte und Straße Q umschlossen werden, entlang den Zugangswegen und den Hauszugangsseiten nicht zulässig ("offene Vorgartenflächen"). Auf den Gartenseiten der Grundstücke sind nur gepflanzte Naturhecken aus einheimischen Gehölzen wechselnder Arten in lockerer Anordnung und bis zu 1,5 m Wuchshöhe zulässig.
Diese können zusätzlich durch doppelten Spanndraht bis zu 0,8 m Höhe innerhalb der Heckenpflanzungen gesichert werden. Geschnittene Hecken, sowie Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind nicht zulässig.

15.4 Freiflächen der Reihenhausbebauung

Planbereich zwischen Franz-Maye-Str., Planstraßen "R" und "Q" sowie nördlich der Begegnungsstätte im Gebiet WA1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf jedem Einzelgrundstück sind nach Aufteilung mind. 1 Hochstamm- oder 2 Halbstamm-Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind vorzugsweise frucht- oder blütentragende Laubbäume heimischer Arten. Nachbarrechtliche Abstandsvorschriften für Baum- und Gehölzpflanzungen werden hiervon nicht berührt.

Rechtsgrundlagen

§ 10 (1) BauGB in der Neufassung vom 27.08.1997 (BG Bl.1, S. 2241), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BG Bl. I, S. 2902)

§ 87 (1) und (4) des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl S. 723)

§ 13 BauGB in der Neufassung vom 27.08.1997, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)

Zeichenerklärung

BauGB = Baugesetzbuch
BauO LSA = Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
BauNVO = Baunutzungsverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Begegnungsstätte	Fläche für Gemeinbedarf: Begegnungsstätte (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl (§ 19 Abs.1 BauNVO) hier z.B.: GRZ = 0,4
III	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs.1 BauNVO) hier z.B.: Z = 3 Vollgeschosse
D	Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig (§ 20 Abs.1 BauNVO)
HbA = 6.5 m	Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) hier z.B.: HbA = 6.5 m

Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
o	Bauweise, offen (§ 22 Abs.2 BauNVO)
E	Bauweise, offen : nur Einzelhäuser zulässig
DH	Bauweise, offen : nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g	Bauweise, geschlossen (§ 22 Abs.3 BauNVO)
SD/PD/ZD/FD	Dachform: Sattel-/ Pult-/ Zelt-/ Flachdach (§ 87 BauO LSA)
35°	Dachneigung (§ 83 BauO LSA) hier z.B.: 35°
↔	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen, sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

	Spielfläche
TGa	Tiefgaragenzufahrt
St + Ga	Stellplätze und Garagen
Cp	Carport

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

	Geh- und/oder Radweg Fahrbahnfläche
	Mischverkehrsfläche
P	Öffentliche Parkierungsfläche

Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB und § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

	Grünfläche - Parkanlage - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünfläche - Kinderspielplatz - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
V	Verkehrsgrünfläche
pg1	Pflanzgebot "pg1" Einzelbäume
pg2 / pg3 / pg6 / pg8	Pflanzgebot "pg2", "pg3","pg6" bzw. "pg8" Einzelbäume und flächenhafte Pflanzgebote
pg4 / pg5	Pflanzgebot "pg4" bzw. "pg5" Schutzpflanzungen
pg9 / pg10	Pflanzgebot "pg9" bzw. "pg10" flächenhafte Pflanzgebote
pg7 pg11	Pflanzgebot "pg7", "pg11" Verkehrsgrünflächen Einzelbäume und flächenhafte Pflanzgebote
mg1	Maßnahmengebot zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

	Trafostation
TV	TV - Empfangsstation

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

lr...	Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
gr...	Flächen mit Gehrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
fr...	Flächen mit Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenzen

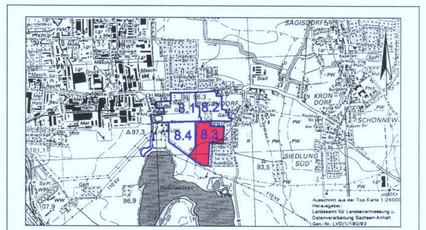
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Art oder/und Maß der Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb der Baufläche

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe der baulichen Anlagen
Bauweise	Dachform

Nachrichtliche Festsetzung

Schutzstreifen 110 kV-Freileitung



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 8.3 (2. Änderung)

Halle-Büschdorf,
Franz-Maye-Straße

Planungsbüro

Marzahn & Partner
Beratende Ingenieure
Melscher Str. 1, 04299 Leipzig
Tel. 0341/86874-0 Fax. 86874-99
Plochinger Str. 3 , 73730 Esslingen
Tel. 0711/939213-0 Fax. 939213-99

Gemarkung	**Büschdorf**
Flur	**1**
Maßstab	**1:1000**
Lagebezugssystem	**150**
Höhenbezugssystem	**HN**
Genehmigte Fassung	**08. Januar 1997**
Geänderte Fassung	**Februar 1999**

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.