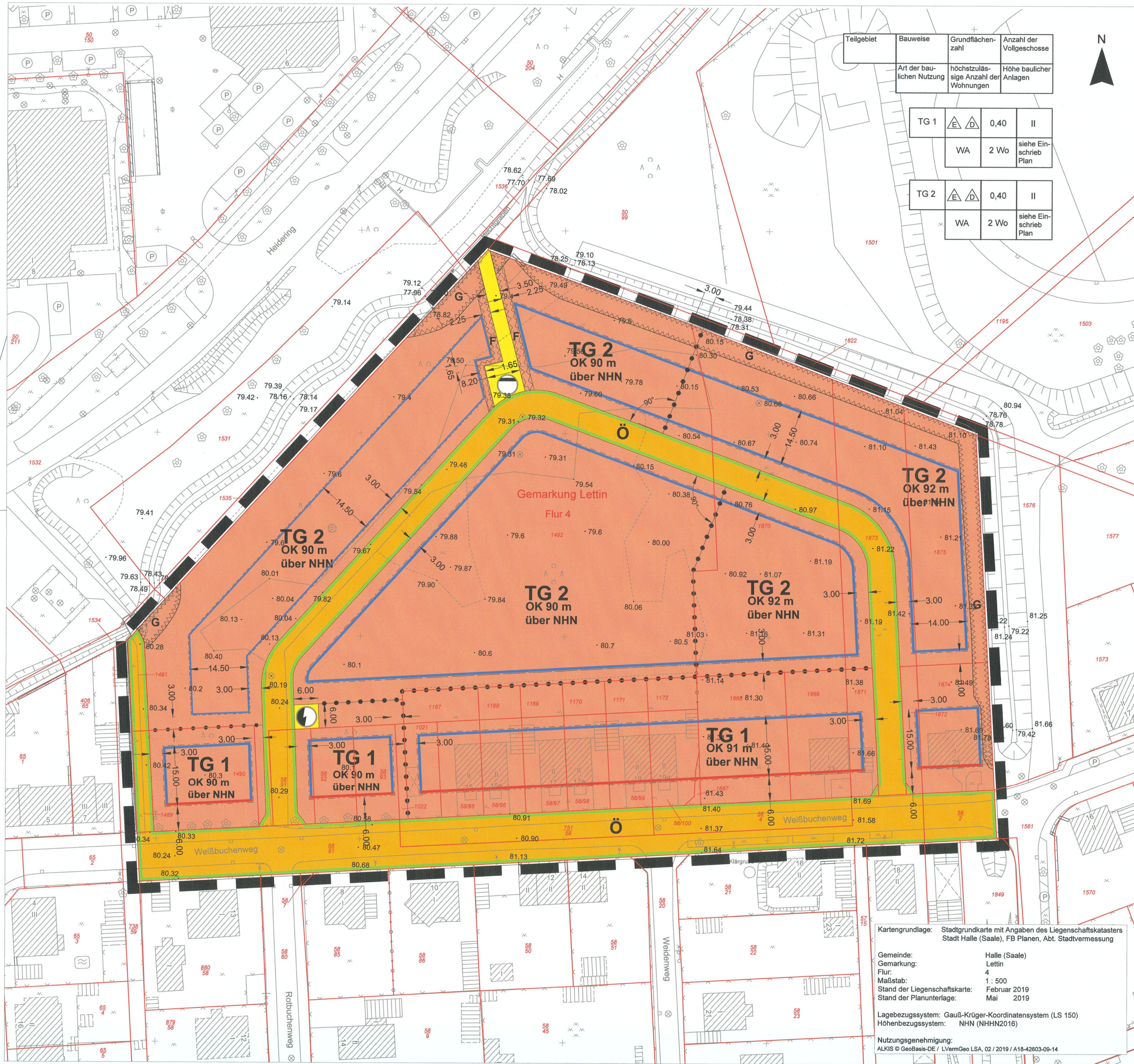




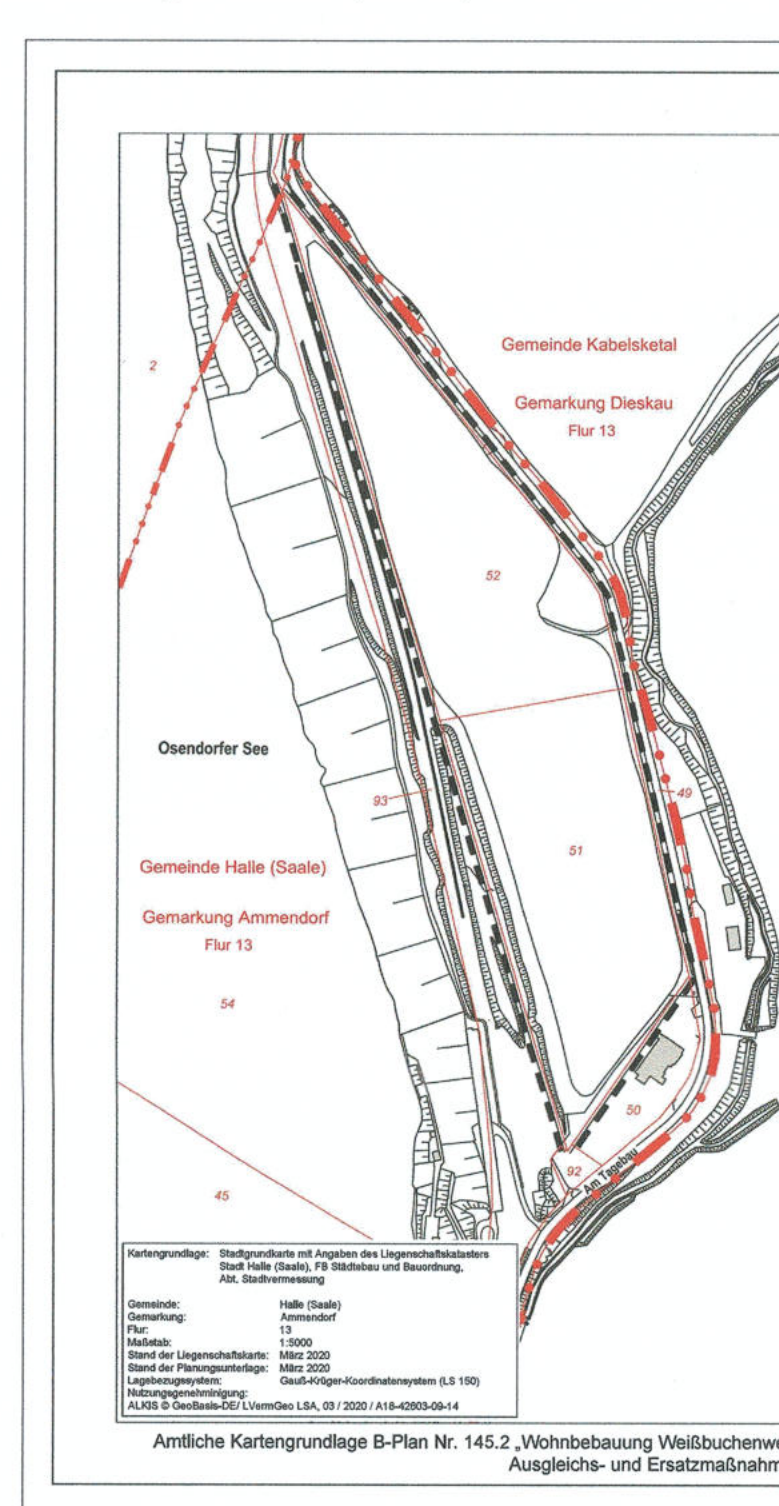
# STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 145.2 "Wohnbebauung Weißbuchenweg"

## Teil A: Planzeichnung



## Externe Ausgleichsfläche

Gemarkung Ammendorf, Flur 13, Flurstücke 51 und 52



## Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16, 20 BauNVO
OK Höhe baulicher Anlagen	§§ 16, 18 BauNVO
Oberrante als Höchstmaß in Meter über NNH	
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
Einzelhäuser	
Doppelhäuser	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
Ö Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs.1 Nm. 12, 14 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs.1 Nm. 12, 14 BauGB
Zweckbestimmung:	
Elektrizität	§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB
Abwasser	§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs.7 BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs.5 Nr. 10 BauGB
Freihaltzone Versorgungsstrassen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs.5 BauNVO
Bemaßungslinie mit Maßangabe in Metern Winkelbemaßung	
Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme	
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 6 BauGB
G Gewässerrandstreifen gemäß Wassergesetz LSA	§ 50 WG LSA
Bestandsangabe nach DIN 18702 (Auszugsweise)	
Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)	
Nichtöffentliches Gebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Böschung	
Mauer	
Zaun	
Baum	
Höhenpunkt mit Hochtentext	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	

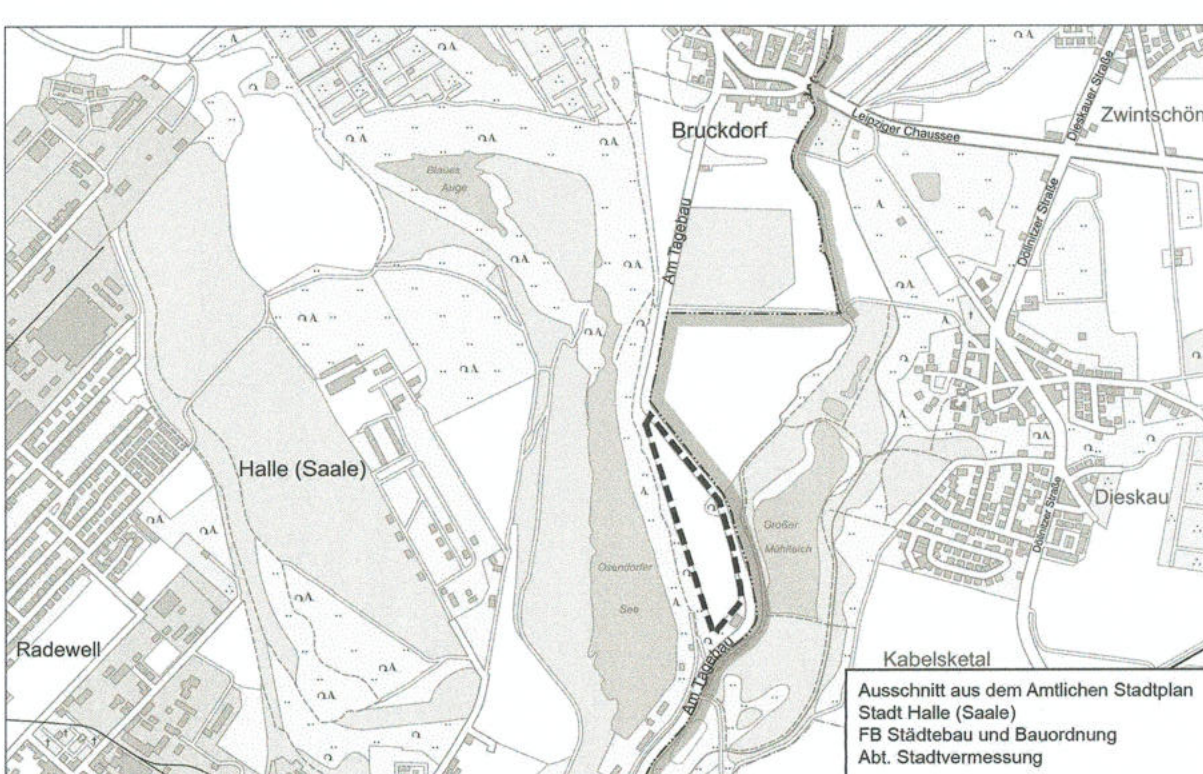
## Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**  
1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in allen Teilgebieten die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.  
2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind ausnahmsweise in allen Teilgebieten Verkaufsstellen bis maximal 100 m<sup>2</sup>, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit nicht störenden Handwerks- oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben stehen, zulässig.  
3. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.  
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche im Teilgebiet 1 (TG 1) durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 10 von Hundert der Baugrundstückfläche überschritten werden.  
Im Teilgebiet 2 (TG 2) ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche ausgeschlossen.  
2.2. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in allen Teilgebieten festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung um bis zu 2 Meter überschritten werden.  
3. Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
3.1. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen Gebäudeteile nur über die Baulinie/Baugrenze vortreten, die zu öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind.  
Die zulässige Art der in Satz 1 bezeichneten Gebäudeteile richtet sich nach den Regelungen des § 6 Abs. 6 BauO LSA in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 18/2013, S. 356).  
3.2. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist ein Zurücktreten von Teilen des Gebäudes hinter die Baulinie bis zu 1,5 m Tiefe auf bis zu 50 % der jeweiligen Außenwandlänge zulässig.  
3.3. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, die Gebäude nach § 2 Abs. 2 BauO LSA in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 18/2013, S. 356) sind, auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen wie folgt eingeschränkt:  
In einem 6,0 m tiefen Streifen (im Teilgebiet 1) und in einem 3,0 m tiefen Streifen (im Teilgebiet 2) entlang der Straßenbegrenzungslinien sind diese nicht zulässig. Diese Festsetzung trifft nicht auf die Straßenbegrenzungslinie der Wegverbindung Weißbuchenweg - Heichgraben zu.  
3.4. Anordnung zur Tiefe von Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5, Satz 4 letzter Halbsatz BauO LSA (§§ 4 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)  
Die Abstandsflächenvorschriften des § 6 Abs. 5 Satz 1-3 BauO LSA gelten fort.  
3.5. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO müssen Nebenanlagen und Garagen nicht auf der festgesetzten Baulinie errichtet werden.  
3.6. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen nicht überdachte Terrassen auf einer Gesamtbreite von maximal 6,0 m die Baugrenze um bis zu 4,0 m überschreiten.  
4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
4.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig sind.  
4.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Freihaltzonen nicht zulässig sind.  
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
5.1. Als Ersatzstandort für die im Plangebiet entfallende Waldfläche wird diesem Bebauungsplan folgende Fläche zugeordnet:  
Gemarkung Ammendorf, Flur 13, Flurstücke 51 und 52 mit einer Fläche von 7.800 m<sup>2</sup> gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.  
5.2. Den Baugrundstücken werden anteilig 89 % und den sie erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen anteilig 11 % der externen Ausgleichsmaßnahme mit einer Fläche von insgesamt 7.800 m<sup>2</sup> innerhalb der Flurstücke 51 und 52, Flur 13, Gemarkung Ammendorf gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.  
Maßnahmenziel: Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes einschließlich entsprechender Waldsaum.  
Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:  
Anpflanzung heimischer Laubbäume in Gruppen (Ahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Elsbeere, Mehlbeere, Wildstachel und untergeordnet Hanbuche), Schutz der Auflandung durch einen Wildschutzzzaun,  
Artenauswahl, Bepflanzungskonzept einschließlich Ausbildung des Waldsaumes und Verlauf des Zauns sind rechtzeitig vor der Umsetzung der Maßnahme mit der Unteren Forstbehörde abzustimmen.  
Unterhaltungspflege mindestens 5 Jahre.  
6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)  
6.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA sind die gemäß festgesetzter GRZ nicht überbaubaren Grundstückflächen zu begrünen.  
Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen. Mit Steinen bedeckte Flächen (Schottergärten), auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind im Bereich der Vorgärten zur erschließenden Straße nicht und in den übrigen Freiflächen bis maximal 10 % der Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche zulässig.  
6.2. In allen WA-Teilgebieten ist pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Pflanzqualität: mittelkröniger Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm (Laubbäume); Halbstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm (Obstbaum)

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 27.05.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 145 „Kaserne Lettin“ gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 12 am 16.06.2009 erfolgt.  
Halle, den 03. NOV. 2025  
Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 145 „Kaserne Lettin“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 27.09.2010 bis 18.10.2010 durchgeführt worden.  
Halle, den 03. NOV. 2025  
Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 145 „Kaserne Lettin“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 16.12.2010 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.  
Halle, den 03. NOV. 2025  
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 28.09.2011 den Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 14 am 05.10.2011 erfolgt.  
Halle, den 03. NOV. 2025  
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 28.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.  
Halle, den 03. NOV. 2025  
Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 14.04.2021 bis 26.05.2021 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.offentliche-auslegung-halle.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: [www.vermerke.sachsen-anhalt.de/uegld\\_in\\_kommunen.html](http://www.vermerke.sachsen-anhalt.de/uegld_in_kommunen.html) im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, am 01.04.2021 im Amtsblatt Nr. 17/2021 bekannt gemacht worden.  
Halle, den 03. NOV. 2025  
Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Halle, den 03. NOV. 2025  
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 22.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Halle, den 03. NOV. 2025  
Oberbürgermeister

## Übersichtplan externer Ausgleich



Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 24.09.2025 der Bebauungsplan Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

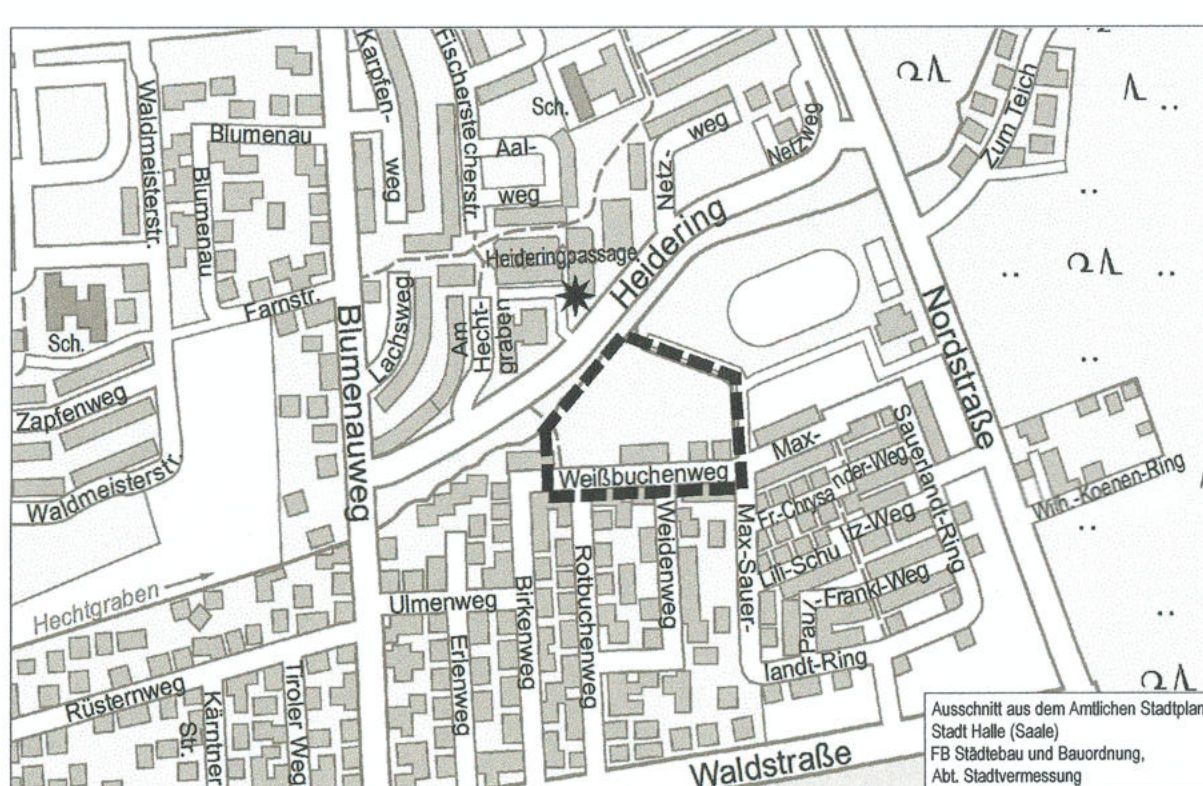
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baumzonenverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z. B. auch DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Städtebau und Bauordnung der Stadt Halle (Saale), in der Neustädter Passage 18, 16. Obergeschoss, Zimmer 16.08 eingesehen werden.



## STADT HALLE (SAALE)

### Bebauungsplan Nr. 145.2 „Wohnbebauung Weißbuchenweg“

Planung Stadt Halle (Saale) Geschäftsbereich II  
Fachbereich Städtebau und Bauordnung

Aktualitätsstand der Planung Satzung  
10.03.2022

Gemarkung Lettin

Flur 4

Maßstab 1: 500

Kartengrundlage Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters  
Stadt Halle (Saale) Fachbereich Städtebau und Bauordnung,  
Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.