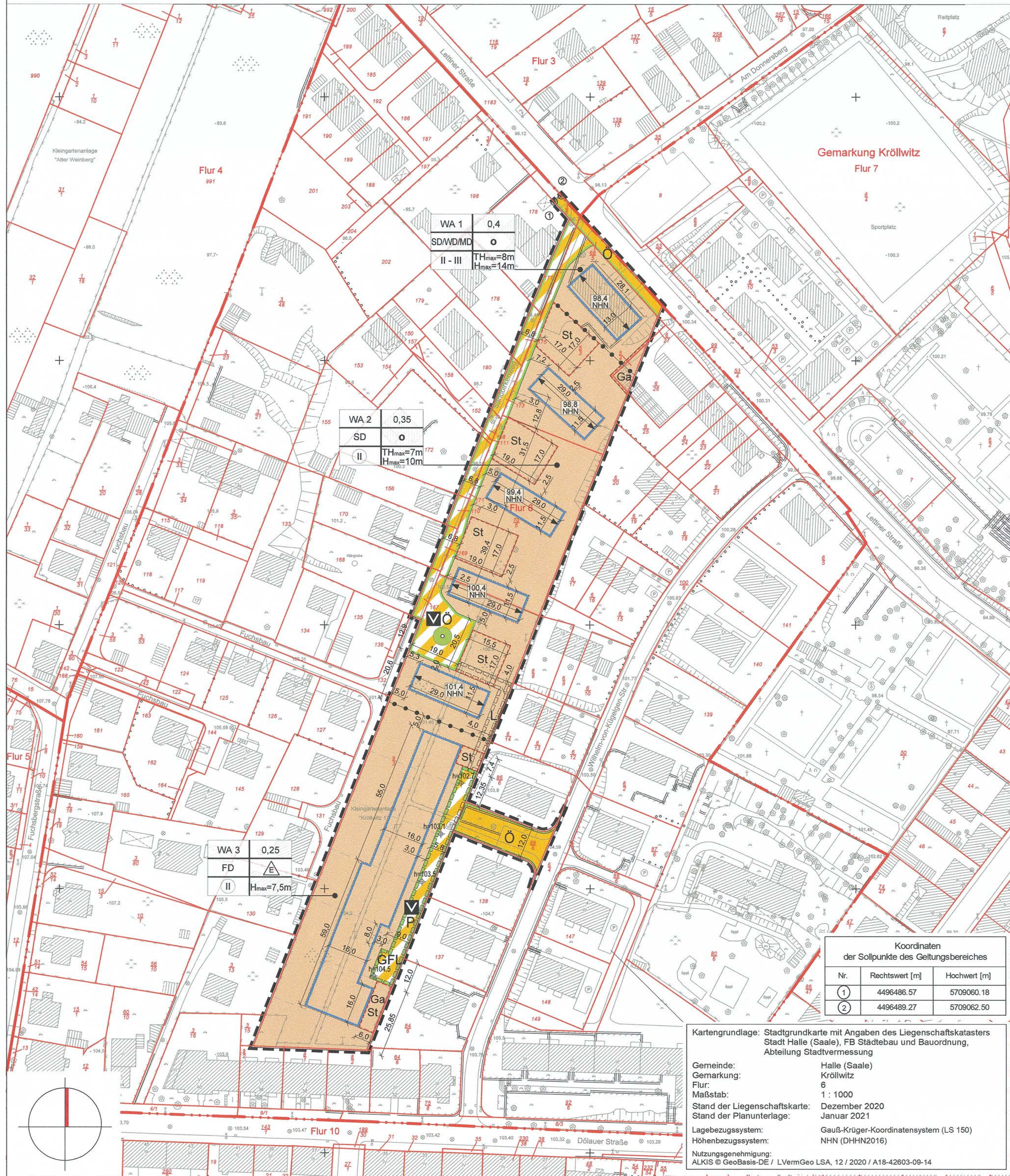




STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 179

"Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg"

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1)	2)	Erläuterung der Nutzungsschablone 1) Art der baulichen Nutzung und Teilgebiet 2) Grundflächenzahl (GRZ) 3) Dachform 4) Bauweise 5) Geschosshöhe 6) maximale Traufhöhe (TH _{max}) maximale Höhe baulicher Anlagen (H _{max})
3)	4)	
5)	6)	

1. Festsetzungen Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier z.B. 0,35
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier z.B. II
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß, hier z.B. II und Höchstmaß, hier z.B. III
- TH_{max} = 7 m maximale Traufhöhe, hier z.B. 7 m über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung 1.2.2)
- H_{max} = 10 m maximale Höhe baulicher Anlagen, hier z.B. 10 m über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung 1.2.1 und 1.2.2)
- 100,4 NHN Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe und die maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull im Baufeld, hier z.B. 100,4 m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO)
- △ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche ist öffentlich
- Verkehrsfläche ist privat
- Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- Anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung: Stellplätze
- Ga Zweckbestimmung: Garagen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzung 1.7.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzung 1.7.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 85 BauO LSA)

- Hauptfirstrichtung Sattel- und Walmdach
- SD/WD/MD nur Sattel-, Walm- und Mansardwalmdächer sind zulässig
- SD nur Satteldächer sind zulässig
- FD nur Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zulässig

Darstellungen ohne Normcharakter

- Bemaßung in Metern, z.B. 29,0 m
- Ausbauhöhe (Sollhöhe) private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gerundet), z.B. 104,5 NHN (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nichtöffentliches Gebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Baum
- Höhensymbol mit Höhentext
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Sollpunkt des Geltungsbereichs

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bezugspunkte Höhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet WA 3 die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen, z.B. Photovoltaikanlagen) um höchstens 2,00 m überschritten werden.

1.2.2 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen (maximale Traufhöhe und maximale Höhe baulicher Anlagen) die in dem jeweiligen Baufeld angegebene Höhe über NHN. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der privaten Verkehrsfläche (Ausbauhöhe) am Mittelpunkt der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 an den Längsseiten der Baufelder Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 2,50 m vor die Baugrenze treten. Terrassen können auch an der östlichen Schmalseite der Baufelder vor die Baugrenze treten. In der Summe darf die Länge der vortretenden Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen maximal 50 % der Länge der jeweiligen Fassade betragen.

1.3.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen unzulässig, die Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, GVBl. LSA S. 440, sind.

1.4 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

1.4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig.

1.4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und/oder Garagen zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 pro Wohngebäude höchstens 12 Wohnungen, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 pro Wohngebäude höchstens 8 Wohnungen und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 pro Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Baugebieten muss die Befestigung von Fußwegen und Stellplätzen mit wasser-durchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 erfolgen.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zur Belastung mit Leitungsrechten ist wie folgt zu belasten:

L mit Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche.

1.7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist wie folgt zu belasten:

GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, mit Fahrrechten zugunsten von Entorgungsfahrzeugen und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

1.8.1 In den Baugebieten ist ab 3 Stellplätzen je Baugrundstück für je angefangene 4 Stellplätze ein standortheimischer, großkröniger Laubbaum 2. Ordnung (Wuchshöhe höchstens 20 m) zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar am Rand (Abstand maximal 1,50 m) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm, 3x verpflanzt). Diese Verpflichtung gilt unabhängig davon, ob Stellplätze aneinander grenzend oder räumlich getrennt voneinander angelegt werden. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Je Baumstandort ist eine unversegelte Bodenfläche von mindestens 6 m² und 2,0 m lichter Breite sowie mit einem Wurzelraum von mindestens 12 m² vorzusehen.

1.8.2 Je volle 600 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung (Wuchshöhe höchstens 20 m, Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu pflanzende Bäume gemäß textlicher Festsetzung 1.8.1 sowie vorhandene Bäume werden angerechnet.

1.8.3 Am Baumstandort mittig in der Wendeschleife des Sandbirkenweges ist ein standortheimischer Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist eine unversegelte Bodenfläche von mindestens 6 m² und 2,0 m lichter Breite sowie mit einem Wurzelraum von mindestens 12 m² vorzusehen.

1.8.4 Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm, Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5). Davon ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für Belichtungszwecke, für Gebäudetechnik und eine Ausstiegs Luke benötigt werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Hauseingängen und Erkern sowie Dächer von Garagen und Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen). Wird Niederschlagswasser als Haushaltsbrauchswasser verwendet, ist eine Dachbegrünung nicht erforderlich.

1.8.5 Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Freiflächen sind zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen. Großflächig 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 gemäß Satz 1 bis maximal 10 % der Fläche zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 85 BauO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440))

- Dächer
- Bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 15 bis 35 Grad zulässig.
- Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern ist eine Dachneigung bis 10 Grad zulässig.
- Spiegeldächer oder glänzende Dachabdeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Sonnenenergienutzung.
- Fassaden
- Bei Hauptgebäuden sind für Fassaden nur helle Farben zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile wie Hauseingänge und Erker sowie Nebengebäude wie Garagen und Geräteschuppen können auch andere Fassadenfarben haben.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 30.05.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 179 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 12 am 13.06.2018 erfolgt.

Halle, den 27.02.2024
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 179 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 23.09.2019 bis 16.10.2019 und vom 09.09.2020 bis 13.10.2020 durchgeführt worden.

Halle, den 27.02.2024
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 179 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 03.09.2019 erfolgt.

Halle, den 27.02.2024
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 23.11.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.

Halle, den 27.02.2024
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung ist in der Zeit vom 17.01.2023 bis 01.03.2023 während der Öffnungszeiten in der Neustädter Passage 18 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail 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.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/delgd_in_kommunen.html im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, am 16.12.2022 im Amtsblatt Nr. 52 bekannt gemacht worden.

Halle, den 27.02.2024
Oberbürgermeister

L mit Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche.

Halle, den 27.02.2024
Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 27.02.2024
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 20.12.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 27.02.2024
Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlagen 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 27.02.2024
Fachbereich Städtebau und Bauplanung, Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 20.02.24
Fachbereich Städtebau und Bauplanung

Der Bebauungsplan Nr. 179, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 20.12.2023 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Halle, den 27.02.2024
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 179, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den 27.02.2024
Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 179 als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.02.2024, im Amtsblatt Nr. 7, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am 27.02.2024 in Kraft getreten.
Halle, den 27.02.2024
Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 20.12.2023, der Bebauungsplan Nr. 179 "Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

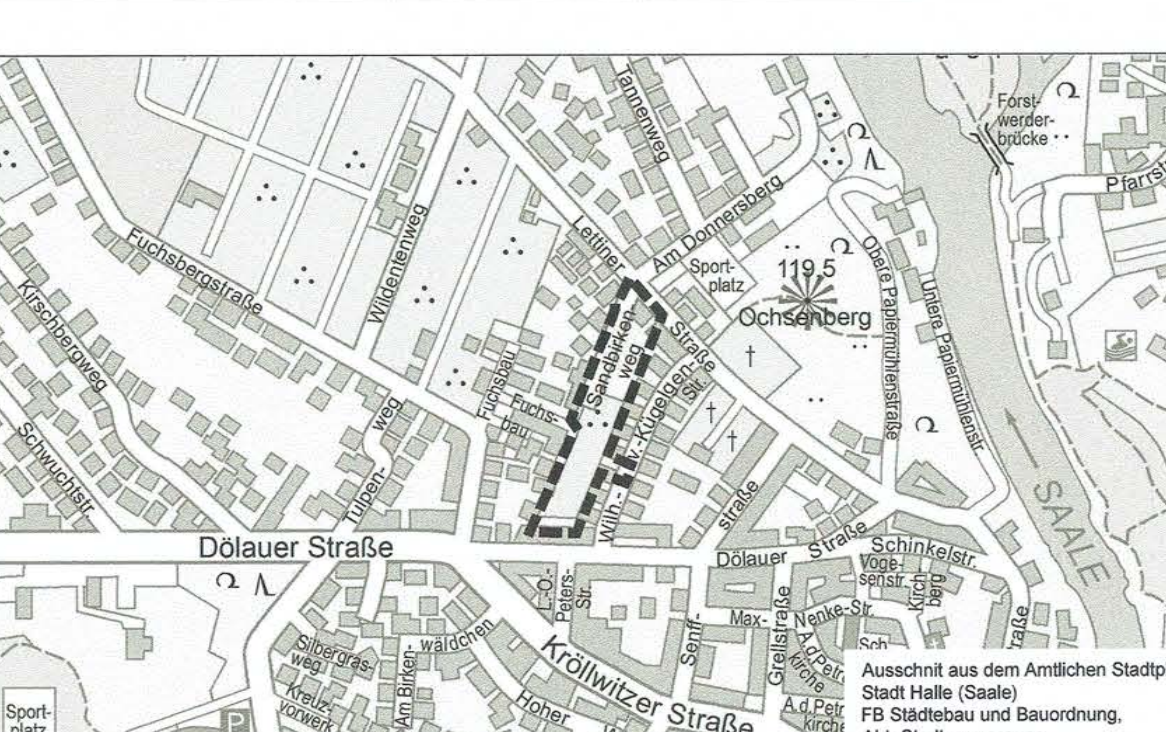
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 1917 (BGBl. I S. 3634)

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

Planzeichenerverordnung 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 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 Bauplanung, in der Neustädter Passage 18, im 16. Obergeschoss, im Zimmer 16.08 eingesehen werden.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“

Planungsbüro	DNR PartGmbH Grimmische Straße 21 04109 Leipzig	DAAB GRÖNHEIM NEUTHEUER
Aktualitätsstand der Planung	10.08.2022	
Gemarkung	Kröllwitz	
Flur	6	
Maßstab	1 : 1.000	
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Städtebau und Bauplanung Abteilung Stadtvermessung	

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.