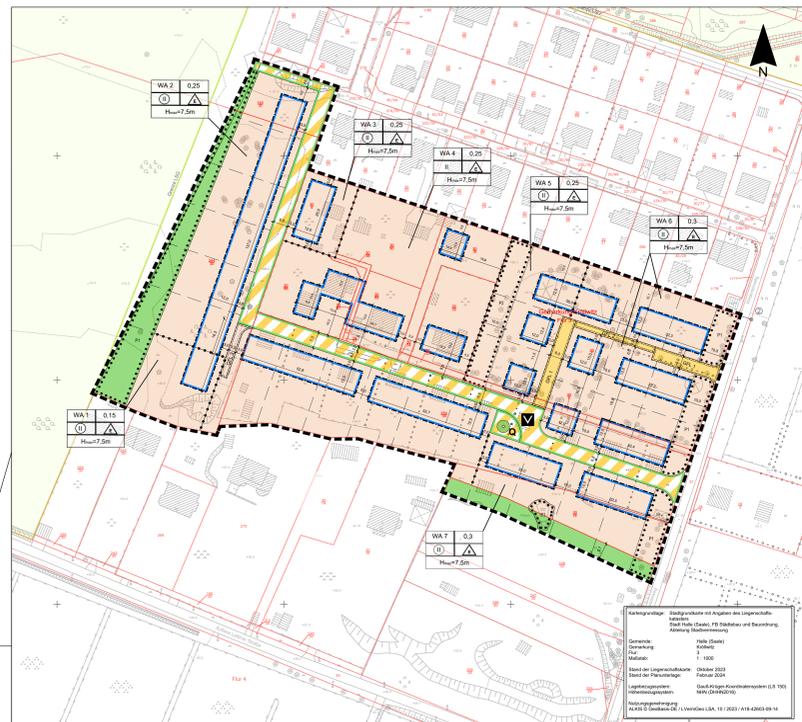


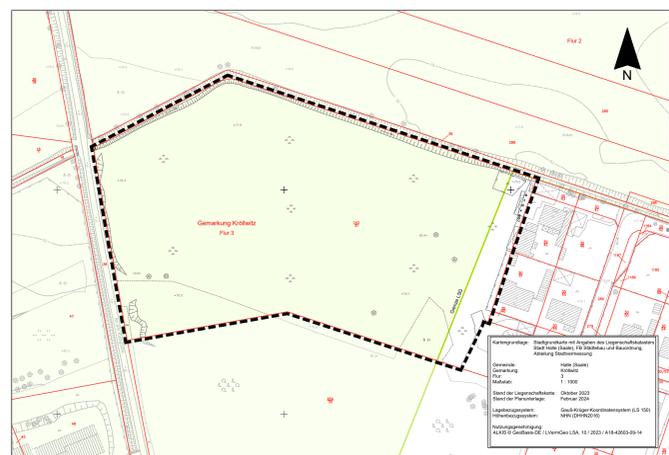


# STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 188 "Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg"

## Teil A: Planzeichnung



## Beiplan Ausgleichsflächen



## Planzeichenerklärung

- 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)
- 0,25** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§§ 16, 19 BauNVO)
  - II** Zahl Vollgeschosse, als Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)
  - E** Zahl Vollgeschosse, zwingend (§§ 16, 20 BauNVO)
  - II** nur Einzelhäuser zulässig (§§ 16, 22 BauNVO)
  - Hmax=7,5m** Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß (§§ 16, 18 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
  - Zweckbestimmung: Quartiersplatz
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 23 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**Erläuterungen der Nutzungsschablone**

1)	2)	1) Bezeichnung der Baugebiete
3)	4)	2) Grundflächenzahl (GFZ)
5)		3) Zahl der Geschosse
		4) Bauweise
		5) maximale Höhe baulicher Anlagen (Hmax)

- 2. Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)**
- Nicht öffentliches Gebäude
  - Wirtschaftsgebäude
  - Böschung
  - Zaun
  - Baum
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer
  - Höhepunkt mit Höhenwert

- 3. Sonstige Planzeichen als Nachrichtliche Übernahme**
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
  - Grenze Landschaftsschutzgebiet

## 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. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Betriebszweiges, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind die Bezugshöhen für die festgesetzten Gebäudehöhen die mittleren Höhen der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder, sofern das Baugrundstück nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, gemessen an den Endpunkten der angrenzenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.
- 1.2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf in den Baugebieten WA 1 – 3 und 5 – 7 die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen, z.B. Photovoltaikanlagen) um höchstens 2,0 m überschritten werden.
- 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 1.3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO können die Baugrenzen von Balkonen, eingeschossigen Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 4,0 m auf höchstens insgesamt 6,0 m Breite überschritten werden.
- 1.4 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- 1.4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze in den Baugebieten WA 1 - 3 und 5 - 7 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von höchstens 15,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zulässig.
- 1.4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) in den Baugebieten WA 1 - 3 sowie WA 5 - 7 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 1.4.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO müssen die Vorderseiten von Garagen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports) einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einhalten.
- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.6.1 Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:
- GF1 mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Plangebiet Fußwege und Stellplätze mit wasserdrainierenden Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.
- 1.7.2 Zuordnungsfestsetzung externe Ausgleichsmaßnahmen:
- Den Baugebieten WA 1 - 3 und 5 - 7 in den privaten Verkehrsräumen werden die folgenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:
- a) M1 Gemarkung Kröllwitz, Flur 3, Flst. 143/31:
- Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke entlang des westlichen, südlichen und östlichen Randes auf einer Fläche von 4.500 m<sup>2</sup> in einer Pflanzdichte von 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> und 1 Laubbaum je 600 m<sup>2</sup>.
  - Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:
    - Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm
    - Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm
  - Es sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
  - Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- b) M2 Gemarkung Kröllwitz, Flur 3, Flst. 143/31:
- Anpflanzung von Feldgehölzen auf einer Fläche von 4.150 m<sup>2</sup> mit Bäumen in einem Abstand von 20 m und Sträuchern in einer Pflanzdichte von 1 Strauch je 20 m<sup>2</sup>.
  - Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:
    - Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm
    - Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm
  - Es sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
  - Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## Hinweise

- (1) Als Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durchzuführen:
- Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität nach § 44 Abs. 5 BNatSchG:
- ACEF 1 Sicherung Brutplatzpotenzial für Freibrüter
- Für den Entzug von Habitatrequisiten erfolgt auf dem Flurstück 143/31, in der Flur 3, Gemarkung Kröllwitz die Pflanzung von Bäumen oder Hecken. Diese können zum Teil in zickzackartiger Form angelegt werden, um den Grenzlängenanteil zu erhöhen.
- Die zu verwendenden Pflanzen sollten gebietsene Gehölze in Sachsen-Anhalt sein (MULLE 2020). Die Gehölze sind mit folgende Baumschutzqualität zu pflanzen. Sträucher mit 80 bis 100 cm, mindestens einmal verpflanzt, Bäume als Ballenware mit einem Stammdurchmesser von 10 bis 14 cm, zwei Mal verpflanzt. Die Abstände zwischen den Pflanzen sollten bei Heckenpflanzungen in 1 bis 1,5 m betragen. Die Anlage erfolgt mindestens dreireihig.
- Bevorzugte Pflanzen sind Dornen tragende Arten wie Schlehe (*Prunus spinosa*) und Wildrose (*Rosa spica*), welche einen Anteil von 30-40 % einnehmen sollten. Darüber hinaus können Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Hollunder (*Sambucus nigra*), Blutroter Hartleiger (*Cornus sanguinea*) und Holzapfel (*Malus silvestris*) verwendet werden. Für die Anlage von Baumreihen eignen sich Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*).
- Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen und ein Formschnitt ist einmal jährlich durchzuführen. Die Fläche sollte mit einem Wilschutzzaun versehen werden.
- ACEF 2 Sicherung Brutplatzpotenzial höhlenbrütende Kleinvögel
- Für den im Rahmen des Vorhabens (Rodungen) erforderlichen Entzug von Brutplatzpotenzial erfolgt in den vorhandenen Gehölzbeständen auf den Flurstücken 143/31 und 264/30 in der Flur 3, Gemarkung Kröllwitz vorgezogen vor den Rodungsmaßnahmen das Ausbringen von handelsüblichen Vogelnistkästen aus Holzbohlen an geeigneten Standorten im unmittelbaren Umfeld sowie die dauerhafte Sicherstellung ihrer Funktion. Die Anzahl ist abhängig vom Umfang des ggf. der Landschaft zu entnehmenden Nistplatzpotenzials und sollte mind. im Verhältnis 1:1 erfolgen. Projektspezifisch wird das Ausbringen von 6 Vollhöhlen und 4 Halbhöhlen empfohlen.
- Zusätzlich sind für den Wendehals zwei artspezifische Nistkästen zur Verfügung zu stellen. Die Nistkästen sind an geeigneten Standorten im unmittelbaren Umfeld auszubringen sowie die dauerhafte Sicherstellung ihrer Funktion zu gewährleisten.
- ACEF 3 Sicherung Quartierpotenzial für Fledermäuse
- Für den Entzug von Quartierpotenzial erfolgt in vorhandenen Gehölzbeständen auf dem Flurstück 143/31 in der Flur 3, Gemarkung Kröllwitz vorgezogen vor den Rodungsmaßnahmen das Ausbringen von handelsüblichen Fledermauskästen aus Holzbohlen an geeigneten Standorten sowie die dauerhafte Sicherstellung ihrer Funktion. Sollten im Zuge der Gebäudekontrollen ebenfalls geeignete Quartiere ermittelt werden, sind diese ebenfalls durch Kästen an Gebäuden im räumlichen Umfeld bzw. an den neu zu errichtenden Gebäuden zu ersetzen.
- Vorgezogen sollten Kästen im Ersatzverhältnis mind. 1:1 an Gehölzen und ggf. an Gebäuden im räumlichen Umfeld ausgebracht werden. Projektspezifisch wird das Ausbringen von 16 Kästen verschiedener Typen für Fledermäuse empfohlen.
- ACEF 4 Ersatzlebensräume für Zaunleidenchen
- Auf dem Flurstück 143/31 in der Flur 3, Gemarkung Kröllwitz sind vorgezogene Habitat verbesserte Maßnahmen für die Zaunleidenchen durchzuführen. Projektspezifisch wird das Vorhalten von ca. 2.000 m<sup>2</sup> empfohlen sowie die Anlage von 15 Häuwerkern mit folgenden Komponenten:
- Etablierflächen aus Sand in sonnenexponierten Bereichen mit einer Ausdehnung von jeweils 1 m<sup>2</sup> und einer Mindeststeinbaustärke von 0,3 m.
  - Lesesteinhaufen aus grobschotterigem Material (Mindestkörnung 90/180) in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von 1 m<sup>3</sup> bzw.
  - Totholzhaufen aus ungeradem Stammmaterial in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von 3 m<sup>3</sup>.
- Hierfür ist eine Ausführungsplanung zu erstellen, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen ist.

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 29. September 2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 188 Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 47 am 29. Oktober 2021 erfolgt.
- Halle (Saale), den .....
- Siegel Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 188 Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt worden.
- Halle (Saale), den .....
- Siegel Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 188 Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Ausübung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.
- Halle (Saale), den .....
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 188 Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Halle (Saale), den .....
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 188 Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurde im Internet unter [www.oeffentliche-auslegung.halle.de](http://www.oeffentliche-auslegung.halle.de) sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter [www.godienstportal.sachsen-anhalt.de/magisapp/ressourcenapp/viewer\\_v4/indext.html?lang=de](http://www.godienstportal.sachsen-anhalt.de/magisapp/ressourcenapp/viewer_v4/indext.html?lang=de) in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungszeit von jedermann per E-Mail oder schriftlich und zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie während der Öffnungszeiten in der Neustädter Passage 15, 06122 Halle (Saale) im selben Zeitraum auch einzusehen sind, am ..... im Amtsblatt Nr. .... bekannt gemacht worden.
- Halle (Saale), den .....
- Siegel Oberbürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Halle (Saale), den .....
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Halle (Saale), den .....
- Siegel 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 Ortskarte ist einwandfrei möglich.
- Halle (Saale), den .....
- Siegel Fachbereich Städtebau und Bauplanung, Abt. Stadtvermessung
- Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
- Halle (Saale), den .....
- Siegel Fachbereich Städtebau und Bauplanung
- Der Bebauungsplan Nr. 188 Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde getilgt.
- Halle (Saale), den .....
- Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 188 Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hermit ausgetilgt.

Halle (Saale), den .....

Siegel Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 188 Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg 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 ..... im Amtsblatt Nr. .... ersichtlich 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 § 9 Abs. 2 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Halle (Saale), den .....

Siegel Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..... der Bebauungsplan Nr. 188 Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg, 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)

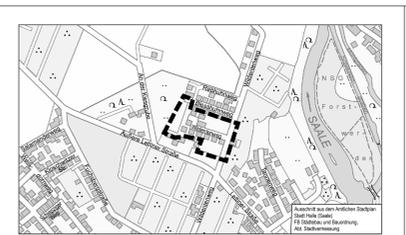
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Zustandes von Flächen in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440)

**Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt.**

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, 06122 Halle (Saale), im 16. Obergeschoss, im Zimmer 16.08 eingesehen werden.



**STADT HALLE (SAALE)**

**Bebauungsplan Nr. 188 „Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg“**

Planung	Stadt Halle (Saale) Fachbereich Städtebau und Bauplanung Abteilung Stadtplanung
Aktualitätsstand der Planung	16.07.2024
Gemarkung	Kröllwitz
Flur	3
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Städtebauliche Karte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Städtebau und Bauplanung, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für persönliche Zwecke sind zulässig.