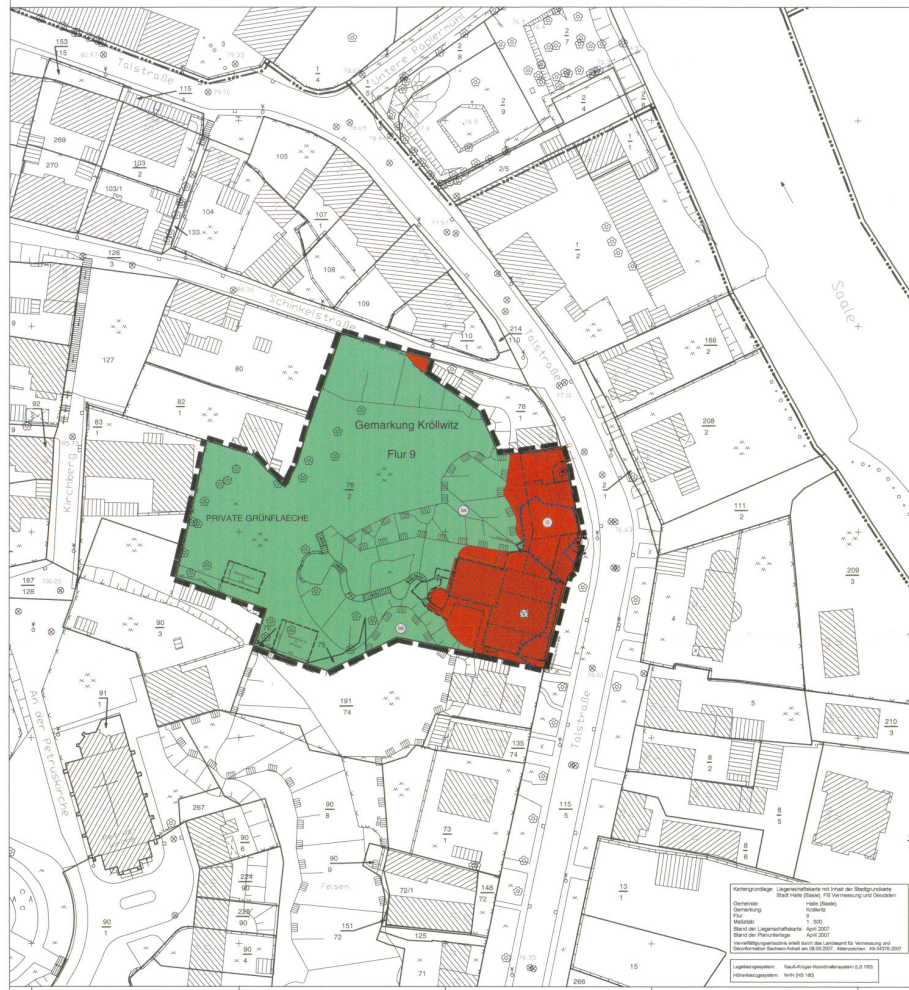
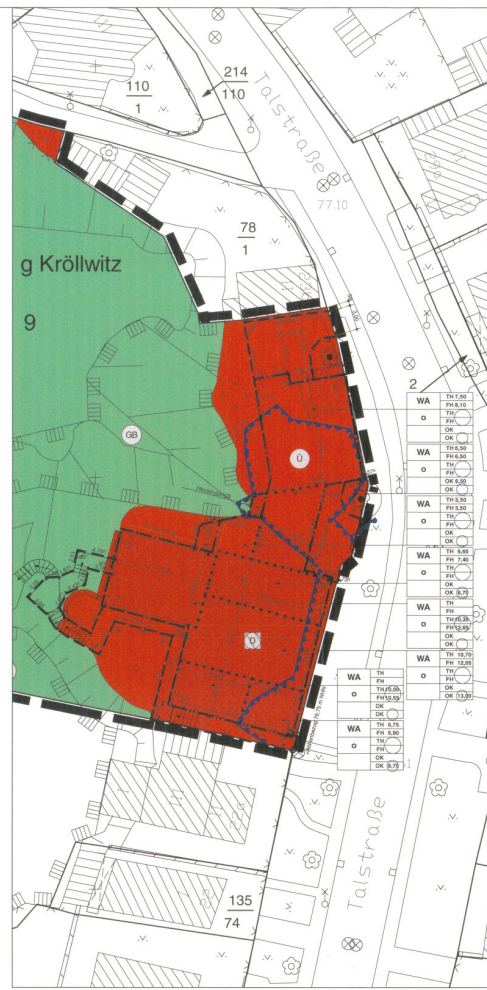


Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 100, 1. Änderung



PLANTEIL A / Maßstab 1:500



PLANTEIL A - Auszug / Maßstab 1:250

PLANTEIL B / TEXTLICHE FESTSETZUNG

Satzung der Stadt Halle (Saale)
zum Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung

PRÄAMBEL
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 23.09.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.
Mit Inkräften der 1. Änderung tritt der am 03.04.2008 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet – Talstraße für den drittlichen Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1987 (BGBl. 19 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2008 (BGBl. 3316)

BauNutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGBl. 1 1312) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 486)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) vom 24.06.2002 (BGBl. 1 5 139)

Planungsrecht
(PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1 5 56)

Bauordnung des Landes Sachsen – Anhalt
(BaueO LSA) vom 21.12.2005 (GVBl. LSA 5 789)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt
(NatSchG LSA) vom 23.09.2004 (GVBl. LSA 5 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2009 (GVBl. LSA 5 14)

Bundesdenkmalschutzgesetz
(BDenmSchG) vom 17.05.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.20.2001

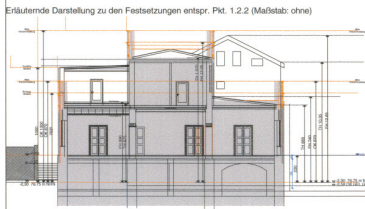
Ausführungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt zum Bundes – Denkmalschutzgesetz
(AusfAnhG) vom 02.24.2002

Gemeindeverordnungsamt des Landes Sachsen – Anhalt
(GVO LSA) vom 05.12.1993 (GVBl. LSA 5 989), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2009 (GVBl. LSA 5 126)

Teil B
TEXTLICHE FESTSETZUNG
Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße werden nachfolgend abgedruckt, soweit sie den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen.
Im Rahmen der 1. Änderung werden geändert oder ergänzt Text in kursivgedruckt. Sofern Textbestimmungen des Gesamtplanes des Geltungsbereichs der 1. Änderung nicht betroffen sind, diese ungewissen und als Aufwärtssymbol () hervorgehoben.
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
1. Planungszweckliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 unzulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA), teilweise mit Ausnahme des Gebiets JVA 01 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (1) Nr. 4 BauNVO)
Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6) BauNVO wird festgesetzt:
Die in § 4 (2) BauNVO benannten Ausnahmen:
- Anlagen für Vermarktung,
- Oberirdische Anlagen,
- Technische
werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sind jedoch zulässig, wenn die Nutzungszwecke des Gebiets JVA 01 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) erfüllt sind. Die benannten Ausnahmen sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des Gebiets JVA 01 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) nicht zulässig.
(...)
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.2.1 Grundflächenmaß und Geschossflächenzahl (§ 18 ff. BauNVO)
(...)
1.2.2 Festsetzung der Freifläche (FF) als Höchstmaß
Die Freifläche ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
1.2.3 Festsetzung der Freifläche (FF) als zwingendes Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Die Freifläche ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
1.2.4 Festsetzung der Freifläche (FF) als Höchstmaß
Die Freifläche ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
1.2.5 Festsetzung der Freifläche (FF) als zwingendes Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Die Freifläche ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
1.2.6 Festsetzung der Freifläche (FF) als zwingendes Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Die Freifläche ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
Die Größe der Grundflächen für bauliche Anlagen wird über die vermessenen Bauteile, die durch Bauteile und Baugruppen sowie durch die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen definiert sind, festgesetzt (gemäß § 19 Abs. 2 und § 17 Abs. 2, § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.2 Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen (§ 16 / 18) BauNVO
(...)
1.2.3 Festsetzung der Traufhöhe (TH) als Höchstmaß
Die Traufhöhe ist am Scheitelpunkt der aufstehenden Außenwand mit der Dachhaut zu messen.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der folgende Satz getroffen:
An seine Stelle tritt:
1.2.3.1 Festsetzung der Traufhöhe (TH) als zwingendes Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Dieser Höhenbegrenzungspflicht gilt ebenfalls für die in den folgenden Punkten (1.2.3.1, 1.2.3.2, 1.2.3.3, 1.2.3.4) benannten Festsetzungen der Traufhöhe, Firsthöhe und Oberkante baulicher Anlagen.
1.2.3.2 Festsetzung der Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der folgende Satz getroffen:
An seine Stelle tritt:
1.2.3.2.1 Festsetzung der Firsthöhe (FH) als zwingendes Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
1.2.3.2.2 Festsetzung der Firsthöhe (FH) als zwingendes Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
1.2.3.2.3 Festsetzung der Firsthöhe (FH) als zwingendes Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
1.2.3.2.4 Festsetzung der Firsthöhe (FH) als zwingendes Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
1.2.3.2.5 Festsetzung der Firsthöhe (FH) als zwingendes Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.
1.2.3.2.6 Festsetzung der Firsthöhe (FH) als zwingendes Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.

1.2.3 Festsetzung der OK baulicher Anlagen (§ 16 / 18) BauNVO
(...)
1.2.3.1 Festsetzung der OK baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Die Oberkante der baulichen Anlage wird definiert als oberer Abschluss der Gebäudefassade unter Einbeziehung einer Abkante.
1.2.3.2 Festsetzung der OK baulicher Anlagen (OK) als zwingendes Höchstmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Die Oberkante der baulichen Anlage wird definiert als oberer Abschluss der Gebäudefassade unter Einbeziehung einer Abkante.
1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
(...)
1.3.1 Abweichende Festsetzung der Abkantenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
In der Abkantenfläche der Planung der Bauweise – LSA 01 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) ist die Abkantenfläche als Abkantenfläche vorzuziehen. Die Abkantenfläche ist im Plan mit der Abkantenfläche zu kennzeichnen.
1.4 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 14, 23 BauNVO)
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung wird der folgende Satz getroffen:
1.4.1 Zulässige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße 1. Änderung
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Höhe des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 23 BauNVO LSA sind, in der dafür vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen zulässig.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Schablone für Angaben, zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Art der baulichen Nutzung
 - Bauweise
 - Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß
 - Trauf- und Firsthöhen als zwingendes Höhenangebot
 - OK der baulichen Anlage als Höchstmaß
 - OK der baulichen Anlage als zwingendes Höhenangebot
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1987 (BGBl. 19 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2008 (BGBl. 3316)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 18 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1987 (BGBl. 19 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2008 (BGBl. 3316)
- Schablone für Angaben, die sich auf das Bauteil beziehen
- OK der baulichen Anlage als Höchstmaß (zu 76,75 m NNH)
 - OK der baulichen Anlage als zwingendes Höhenangebot (zu 76,75 m NNH)
 - OK der baulichen Anlage als zwingendes Höhenangebot (zu 76,75 m NNH)
- Schablone für Angaben, die sich auf das Bauteil beziehen
- OK der baulichen Anlage als Höchstmaß (zu 76,75 m NNH)
 - OK der baulichen Anlage als zwingendes Höhenangebot (zu 76,75 m NNH)
 - OK der baulichen Anlage als zwingendes Höhenangebot (zu 76,75 m NNH)
- Schablone für Angaben, die sich auf das Bauteil beziehen
- OK der baulichen Anlage als Höchstmaß (zu 76,75 m NNH)
 - OK der baulichen Anlage als zwingendes Höhenangebot (zu 76,75 m NNH)
 - OK der baulichen Anlage als zwingendes Höhenangebot (zu 76,75 m NNH)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1987 (BGBl. 19 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2008 (BGBl. 3316)
- Baugrenzen B - Plan 100 - 1. Änderung
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung
offene Bauweise
- GRÜNLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
private Grünfläche
- Bindung für den Erhalt von Bäumen,
s. auch Textliche Festsetzung Nr. 1.8.5
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Kfz - Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Freizeit - Erholung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
Bemessungswerte mit Messangaben in Metern zur Darstellung der Lage der Bauteile im Gelände
Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 100 - 1. Änderung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 8 BauGB)
- Geschütztes Biotop
Regelungen für den Denkmalschutz
Erkenntnis, dass dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Höhenbegrenzung für die TH / FH / OK
+176,75 m NNH
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSINHALT / BESTAND**
Bäume
Gebäude
Treppenanlagen
Zaunanlagen
Mauern / Stützmauern
Bilddarstellungen
Grundflächen / Flurstücksangaben und Flurstücksnummern

VERFAHRENSVERMERKE FUER DEN BEBAUUNGSPLAN

Der Stadtrat hat am 23.09.2008 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans geteilt und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.
Halle (Saale), den 27.10.2008

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle (Saale), den 28.09.2008

Der Stadtrat hat am 30.07.2008 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zur Offenlegung bestimmt.
Halle (Saale), den 28.09.2008

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.11.2008 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 24, öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erleben von Einspruchsrechten (§§ 30, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.11.2008 in Kraft getreten.
Halle (Saale), den 28.09.2008

Die Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstleistungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.11.2008 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 24, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erleben von Einspruchsrechten (§§ 30, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.11.2008 in Kraft getreten.
Halle (Saale), den 05.11.2008

Der Stadtrat hat die während der Auslegung sowie durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen am 21.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist obigeart worden.
Halle (Saale), den 30.05.2009

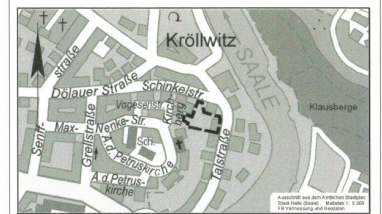
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Halle (Saale), den 24.09.2008

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle (Saale), den 05.11.2008

Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.11.2008 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 28.09.2008 geteilt.
Halle (Saale), den 30.07.2008

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Halle (Saale), den 30.07.2008

Die Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstleistungen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.11.2008 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 24, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erleben von Einspruchsrechten (§§ 30, 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.11.2008 in Kraft getreten.
Halle (Saale), den 05.11.2008



STADT HALLE (SAALE)
Bebauungsplan Nr. 100, 1. Änderung
Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße

Planungsbüro: Architekt Uwe Franz Talstraße 23 06120 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung: 08.09.2008 / 10

Gemarkung: Kröllwitz
Flur: 9
Maßstab: 1:500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Vermessung und Geodäten

Verfälschungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.