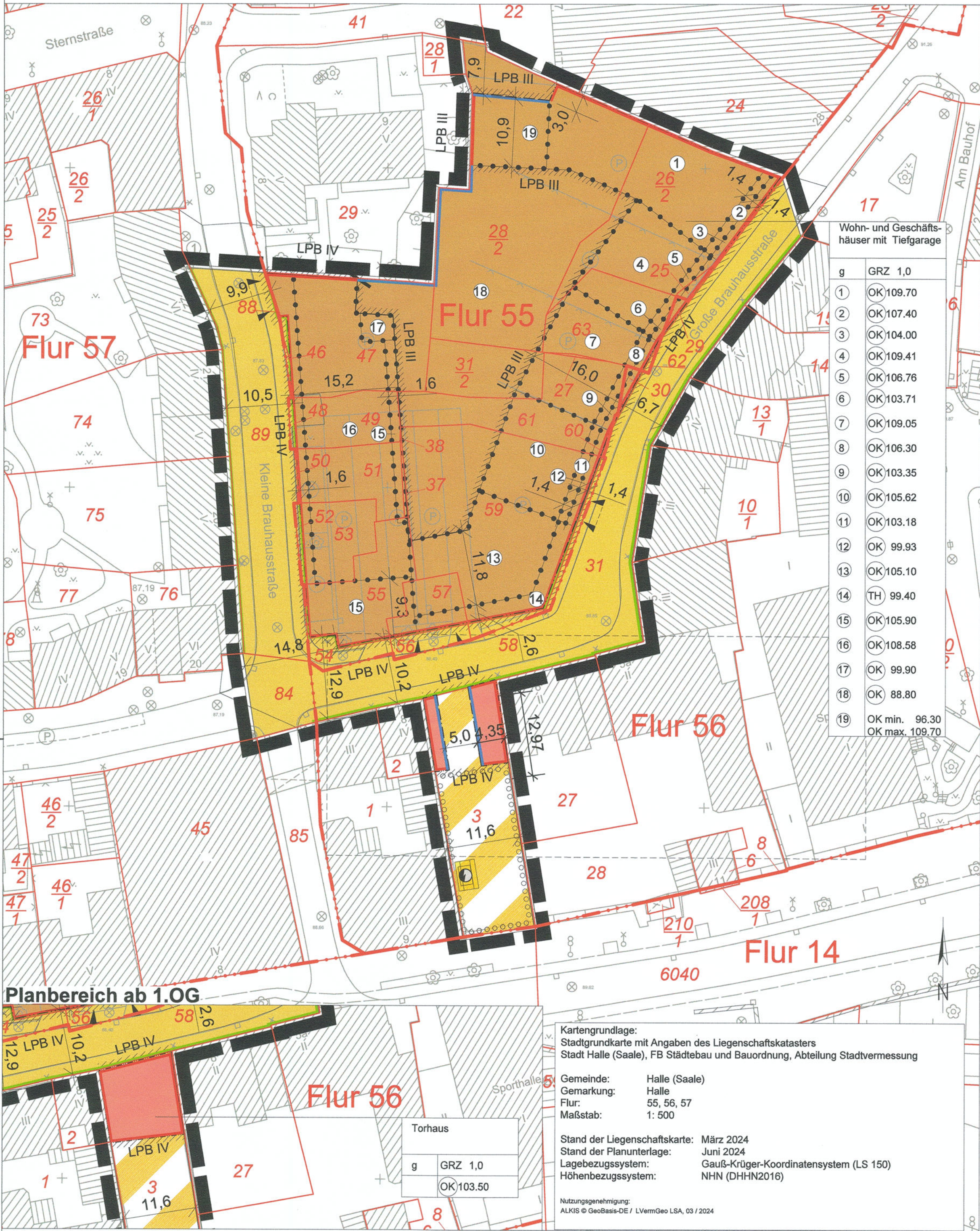




STADT HALLE (SAALE) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage
 - Torhaus
 - Maß der baulichen Nutzung** - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GRZ 1,0 Grundflächenzahl
 - OK 109,70 Oberkante baulicher Anlagen im m über NHN (zwingend)
 - TH 99,40 Traufhöhe m über NHN (zwingend)
 - OK_{min} 96,30 OK_{max} 109,70 Oberkante baulicher Anlagen im m über NHN als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - geschlossene Bauweise [§ 22 BauNVO]
 - Baulinie [§ 23 Abs. 1, 2 BauNVO]
 - Baugrenze [§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO]
 - Verkehrsflächen** - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg
 - Ein- und Ausfahrtbereich und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen
 - Flächen für Versorgungsanlagen** - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Trafostation
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen** - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzungen [§ 16 Abs. 5 BauNVO]
 - Bereiche in denen Schutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen sind
- Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise) - Planzeichen der Kartengrundlage**
 - Nichtöffentliches Gebäude
 - Wirtschaftsgebäude
 - Mauer
 - Zaun
 - Baum

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Bedingte Festsetzung: Zulässigkeit von Vorhaben (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB)**

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet, Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Auf der mit Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage festgesetzten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Beherbergungsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Räume für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe,
 - Wohnnutzungen,
 - Tiefgarage,
 - Kleinkindspielplatz,
 - Räume für Nebenanlagen der jeweiligen Nutzungen und für die technische Gebäudeausstattung.
 - Auf der mit Torhaus festgesetzten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Erschließungsanlagen (EG),
 - Räume für Nebenanlagen der jeweiligen Nutzungen und für die technische Gebäudeausstattung
 - Wohnnutzungen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Beherbergungsbetriebe,
 - Räume für freie Berufe.
- Maß der baulichen Nutzung**

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 - Für die festgesetzten Höhen der einzelnen Bauflächen sind Abweichungen bis zu 50 cm zulässig.
 - Von der Begrenzung der festgesetzten Oberkanten ausgenommen, sind untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Telekommunikationsanlagen oder Photovoltaik.
 - Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die Baulinien ist durch Gebäudeeinschnitte wie Loggien bis maximal 1,60 m zulässig. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Abstandsflächen (§9 Abs.1 Nr.2a BauGB)**

Soweit sich aus den Festsetzungen zur Höhe (§18 Abs. 2 BauNVO) und Stellung (§23 BauNVO) der baulichen Anlagen von den Vorschriften der BauO LSA abweichende Abstandsflächen gem. § 6 ergeben und diese über der Straßennitte der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, werden diese als verkürzt festgesetzt.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen**
 - In den durch Schallschraffur (NHN) festgesetzten Bereichen, sind an Gebäudefronten, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:

Außenbauteile sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung zu wählen. Erforderliche Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile:

| Lärmpegelbereich (LPB) | Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB |
|------------------------|--------------------------------------|
| III | 65 |
| IV | 70 |

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lufteinrichtungen vorzusehen. Ausgenommen sind die straßenabgewandten Bereiche der im Teil A dargestellten Gebäudeteile 19 und 1.
 - Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmender Luftaustausch gewährleistet ist.
 - Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 25. Januar 2017 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21. Juni 2018 bis 06. Juli 2018 durchgeführt worden.
- Halle (Saale), den 15.01.2025
- Siegel
- Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Fassung vom 21. Juni 2018 bis 06. Juli 2018 durchgeführt worden.
- Halle (Saale), den 15.01.2025
- Siegel
- Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 01. Juni 2018 mit der Aufforderung zur Äußerung erfolgt.
- Halle (Saale), den 15.01.2025
- Siegel
- Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 28. Juni 2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ mit der Begründung zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Halle (Saale), den 15.01.2025
- Siegel
- Oberbürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie der Begründung, wurde im Internet unter: www.offentliche-auslegung.halle.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mappings/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de in der Zeit vom 29. August 2023 bis 02. Oktober 2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann per E-Mail oder schriftlich 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 18, 06122 Halle (Saale) im selben Zeitraum auch einzusehen sind, am 18. August 2023 im Amtsblatt Nr. 15 bekannt gemacht worden.
- Halle (Saale), den 15.01.2025
- Siegel
- Oberbürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22. August 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Halle (Saale), den 15.01.2025
- Siegel
- Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 15.01.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Halle (Saale), den 15.01.2025
- Siegel
- Oberbürgermeister
- 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Halle (Saale), den 20.12.2024
- Siegel
- Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Abt. Stadtvermessung
- Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
- Halle (Saale), den 20.12.2024
- Siegel
- Fachbereich Städtebau und Bauordnung
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), wurde am 15.01.2025 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Halle (Saale), den 15.01.2025
- Siegel
- Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), wird hiermit ausgeteilt.

Halle (Saale), den 15.01.2025

Siegel

Oberbürgermeister

Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ 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 15.01.2025, im Amtsblatt Nr. 15, 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. 2 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am 15.01.2025 in Kraft getreten.

Halle (Saale), den 15.01.2025

Siegel

Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 15.01.2025, der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen.

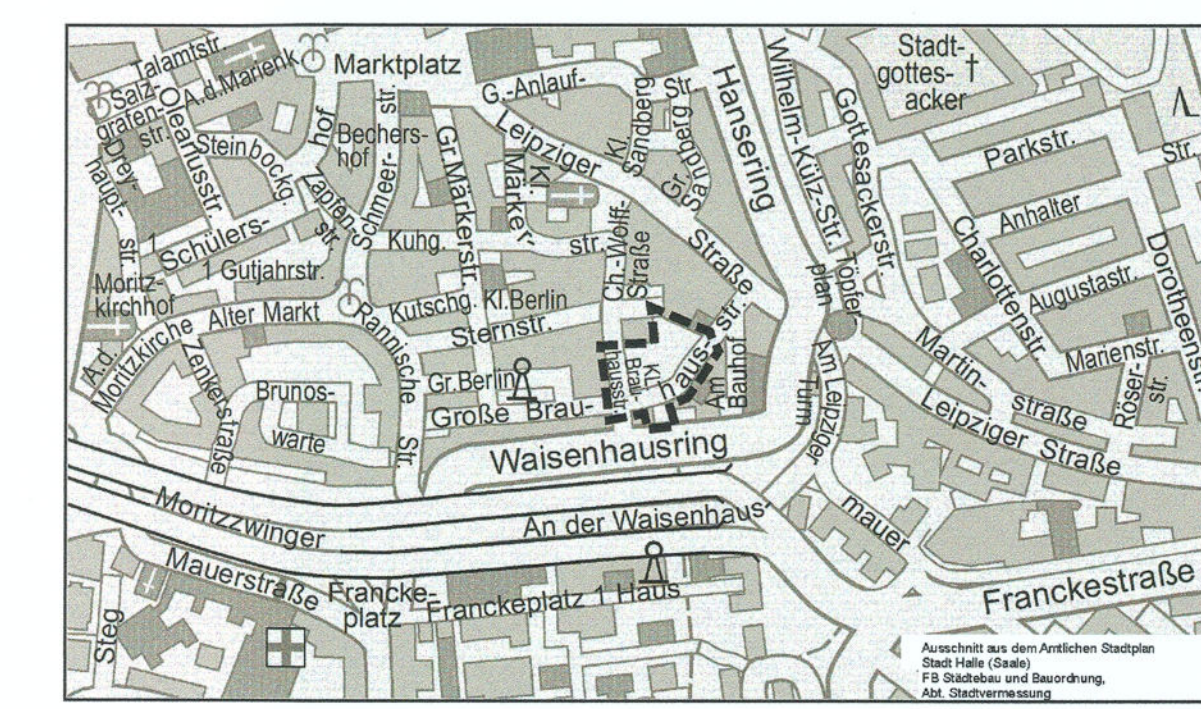
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

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

Der Satzung ist eine Begründung 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 Bauordnung, in der Neustädter Passage 18, im 16. Obergeschoss, im Zimmer 16.08 eingesehen werden.



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“

| | |
|------------------------------|--|
| Planungsbüro | Seecon Ingenieure GmbH Spinnereistraße 7, Halle 14 04179 Leipzig |
| Aktualitätsstand der Planung | 08.07.2024 |
| Gemarkung | Halle |
| Flur | 55, 56, 57 |
| Maßstab | 1 : 500 |

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.