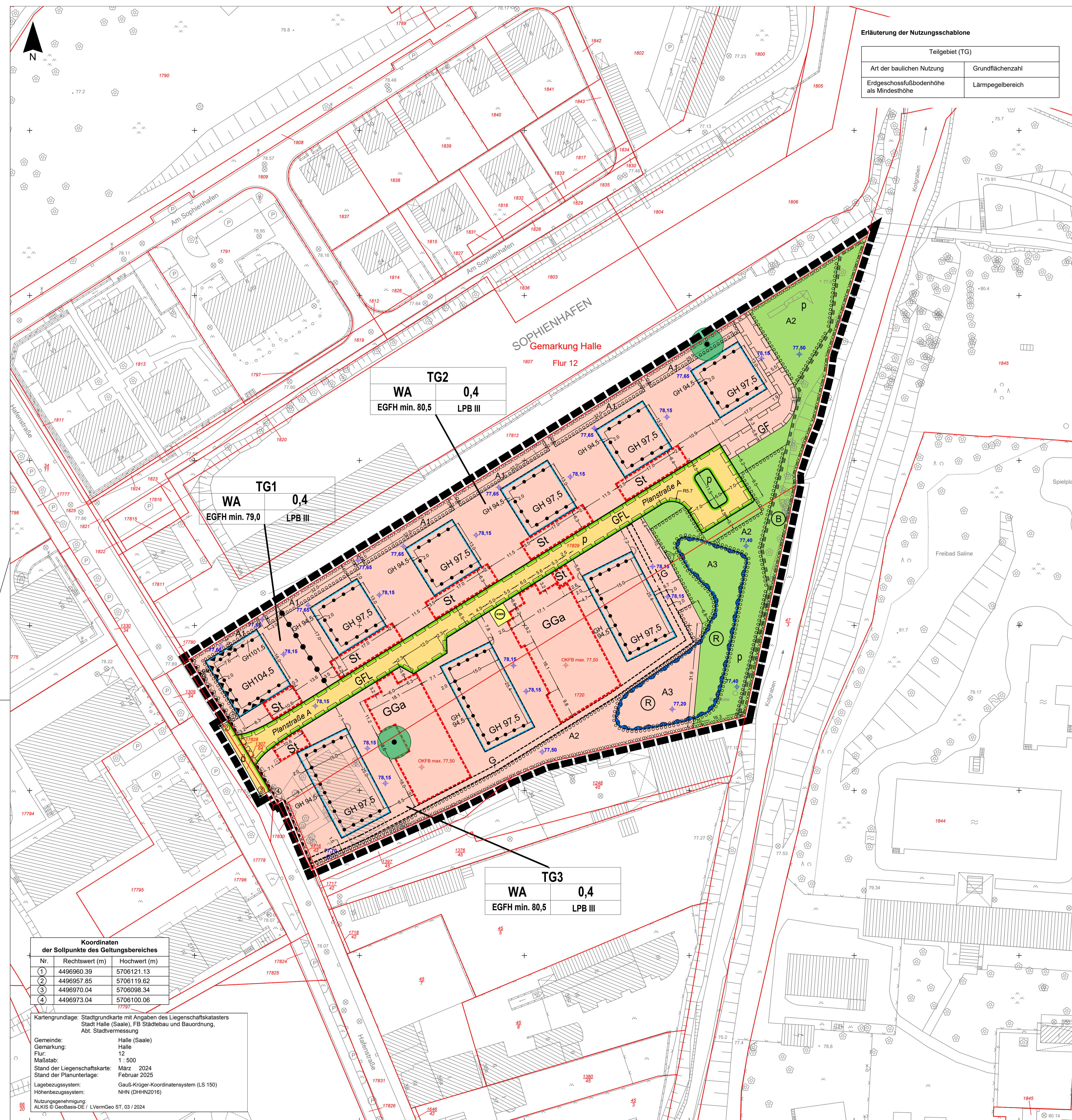


# STADT HALLE (SAALE)

# Bebauungsplan Nr. 152 „Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite“

## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 4 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO)
- z.B.: 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B.: GH 97,5 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)
- Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P** private Verkehrsflächen (Planstraße A)
- ö** öffentliche Verkehrsflächen
- Fläche für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- KWK** Kraft-Wärme-Kopplung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- p** private Grünflächen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
- z.B.: A1
- Bezeichnung der Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St** Stellplätze
- GGa** Gemeinschaftsgaragen
- Höheanlage des Fertigfußbodens in Gemeinschaftsgaragen (GGa) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) als Höchstmaß** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Retentionsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GF** Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes**
- Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen der Gebäudehöhe**
- Abgrenzung zwischen Teilgeländen eines Baugeländes**
- Abschnitte der Baugrenzen, an denen eine schalltechnische Lüftung von Schlafräumen gemäß näherer Bestimmung durch textliche Festsetzung erforderlich ist** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB III** Lärmpegelbereich III: maßgebliche Außenlärmpegel 61-65 dB(A)
- z.B.: 78,15
- Festsetzung der Höhenlage der Oberflächen im Plangebiet in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- z.B.: 8-15
- Rechter Winkel**
- z.B.: 90°
- Winkelbezeichnung**
- Kenntzeichnung** (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Geschütztes Biotop** (§ 30 BNatSchG)

## Planzeichen der Kartengrundlage (Auszugswiese)

- Nichtöffentliches Gebäude**
- Wirtschaftsgebäude**
- Böschung**
- Mauer**
- Baum**
- Zaun**
- Hohenpunkt mit Hohenstext**
- z.B. Flu 54
- Flurnummer**
- Flurstücksgrenze**
- z.B. 100/1
- Flurstücksnummer**
- Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches**
- GM** Grundwassermeßstelle

## Hinweis zur Planzeichnung

Sind in der Planzeichnung (Teil A) lineare Signaturen der Planzeicherverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmasses gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen. Maßgebend ist die Flurstücksgrenze oder der mit einer Vermessung versehene Planstrich.

## Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - Gemäß § 4 BauNVO werden allgemeine Wohngebiete (WA) in der Planzeichnung festgesetzt. Hierzu werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden Festsetzungen zur Unzulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulässigkeit bestimmter Nutzungen getroffen:
    - Die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
    - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die sonstigen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
  - Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Teilgebiet TG 1 durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 4 BauNVO nicht über 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
  - Die Gebäudehöhe im gemäß § 18 BauNVO V mit § 9 Abs. 3 BauGB jeweils am höchsten Punkt der Oberkante der Substratsohle mit maßgeblich, Abweichungen von der Gebäudehöhe an der Oberkante der Substratsohle zu messen, sofern diese höher liegt als die Dachhöhe oder die Substratsohle.
  - Gemäß § 16 BauNVO V mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass Errichtungen und Gelände von Dachterrassen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie für untergeordnete häusliche Anlagen und Bauteile – wie beispielsweise Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen, Blitzschutzanlagen und vergleichbare Einrichtungen – die zulässige Gebäudehöhe jeweils um höchstens 2,0 m überschreiten dürfen.
  - Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO der Grundstücksfläche auch die Flächenanteile notwendiger Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zu gemeinschaftlichen Garagen hinzuzurechnen sind, wenn diese außerhalb des jeweiligen Baugrundstückes auf entsprechend festgesetzten Flächen errichtet werden.
  - Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschosshöhe die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht angerechnet werden dürfen.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile – wie Kamin-, Dachantenne-, Hauseneingangstreppe mit Überdachungen – sowie durch Vorbauten – wie zum Beispiel Erker oder Balkone – bis zu einem Maß von maximal 2,0 m zulässig.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
  - Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass unterhalb der Erdgeschosses nur Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zugängen sowie Trepperräume und Aufzugsräume zulässig sind.
  - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind:
    - Im allgemeinen Wohngebiet in allen Teilgeländen Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) zulässig.
    - Im allgemeinen Wohngebiet Garageschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nur in den Teilgeländen TG 2 und TG 3 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.
  - Die Höhenlage der Gemeinschaftsgaragen und der Garageschossen in sonst anders genutzten Gebäuden wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wie folgt festgesetzt:
    - Die Oberkante des Fertigfußbodens in den Gemeinschaftsgaragen darf nicht höher als 77,5 m über NHN liegen.
    - Die Oberkante des Fertigfußbodens in den Garageschossen darf nicht höher als 77,6 m über NHN liegen.
    - Die Oberkante der Dachhaut sowie der Substratsohle der Gemeinschaftsgaragen darf nicht höher als 80,5 m über NHN liegen.
- Festsetzung eines Gebietes, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserständen einschließlich Schäden durch Starkregen dienen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c) BauGB)
  - Die baulichen Anlagen im Plangebiet sind mindestens für ein Hochwasserereignis mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von einmal in 100 Jahren (HQ 100) statisch aufzubereiten zu errichten. Die Gründungen der baulichen Anlagen sind so auszuführen, dass Unterbauten der einzelnen Bauabschnitte sind oberkantenweise Sanierungspläne durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu entwickeln. Diese Sanierungspläne sollen neben der konkreten Ausführgestaltung alle relevanten Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen im Detail beschreiben sowie Maßnahmen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes beinhalten. Diese Unterlagen sind mit dem Bauantrag einzureichen. Die örtliche Nutzung des Grundwassers im Plangebiet ist ausgeschlossen. Die ungenutzten Flächen im Plangebiet sind vor Betreten durch Dritte zu sichern.
- Vermerk** (§ 9 Abs. 6a BauGB)
 

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines mit Stand vom 07.05.2025 noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz.
- Hinweise**

**Grundwassermeßstellen**  
Die bestehenden zwei Grundwassermeßstellen im Plangebiet sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen, falls sie neu eingerichtet werden, mit wasserdruckstabilen Gelägen im mittleren Aufflussbereich von maximal 0,2 m zu befestigen sind.

**Archäologische Bodeneindeutungen**  
Das Plangebiet liegt in einem archäologisch relevanten Bereich. Demnach ist bei Erdarbeiten im Bereich der Saale Insel mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Sämtliche Erdgrünarbeiten auf der Fläche bedürfen einer demnächstigen Genehmigung gemäß § 14 Denkmalerschutzbereich Sachsen-Anhalt (DenkmSchS) LSA.  
Für den Fall unerwarteter freigelegter archäologischer Kulturdenkmäler gilt die gesetzliche Meldepflicht § 9 Abs. 3 DenkmSchS LSA und Befunde und Maßnahmen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung ist dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie bzw. einem von ihm Beauftragten zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche (Planstraße A) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger im allgemeinen Wohngebiet, bestehend aus den Teilgeländen TG 1, TG 2 und TG 3 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsanlagen, zu belasten.
  - Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit G festgesetzte Grundstücksfläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger im allgemeinen Wohngebiet, bestehend aus den Teilgeländen TG 1, TG 2 und TG 3, zu belasten.
  - Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit GF festgesetzte Grundstücksfläche ist mit einem Gehrecht sowie einem Fahrfahrrecht zugunsten der Anlieger im allgemeinen Wohngebiet, bestehend aus den Teilgeländen TG 1, TG 2 und TG 3, zu belasten.

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 25.11.2009 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 152 (Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite) beschlossen. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 22/2009 am 23.12.2009 erfolgt.
- Halle, den.....
- Siegel Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 152 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 17.01.2023 bis 24.02.2023 durchgeführt worden.
- Halle, den.....
- Siegel Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 152 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 12.01.2023 mit der Aufforderung zur Ausübung aus bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltauflage nach § 4 Abs. 4 BauGB erfolgt.
- Halle, den.....
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 152 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Halle, den.....
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 152 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.offentliche-auslegung-halle.de](http://www.offentliche-auslegung-halle.de) sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: <https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portal/halle/beteiligung/themen/Format-Halle/beteiligung> in der Zeit vom..... bis..... 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 und zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht festgesetzte 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..... im Amtsblatt Nr. .... bekannt gemacht worden.
- Halle, den.....
- Siegel Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Halle, den.....
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Halle, 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 der Orthofoto ist einwandfrei möglich.
- Halle, den.....
- Siegel Fachbereich Städtebau und Bauordnung  
Abt. Stadtvermessung
- Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
- Halle, den.....
- Siegel Fachbereich Städtebau und Bauordnung
- Der Bebauungsplan Nr. 152, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am..... vom Stadtrat als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde geteilt.
- Halle, den.....
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 152, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird öffentlich ausgestellt.
- Halle, den.....
- Siegel Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 152 als Sitzung 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. .... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerungen 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 Erdboden von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 2 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 zuletzt gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom..... der Bebauungsplan Nr. 152 (Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

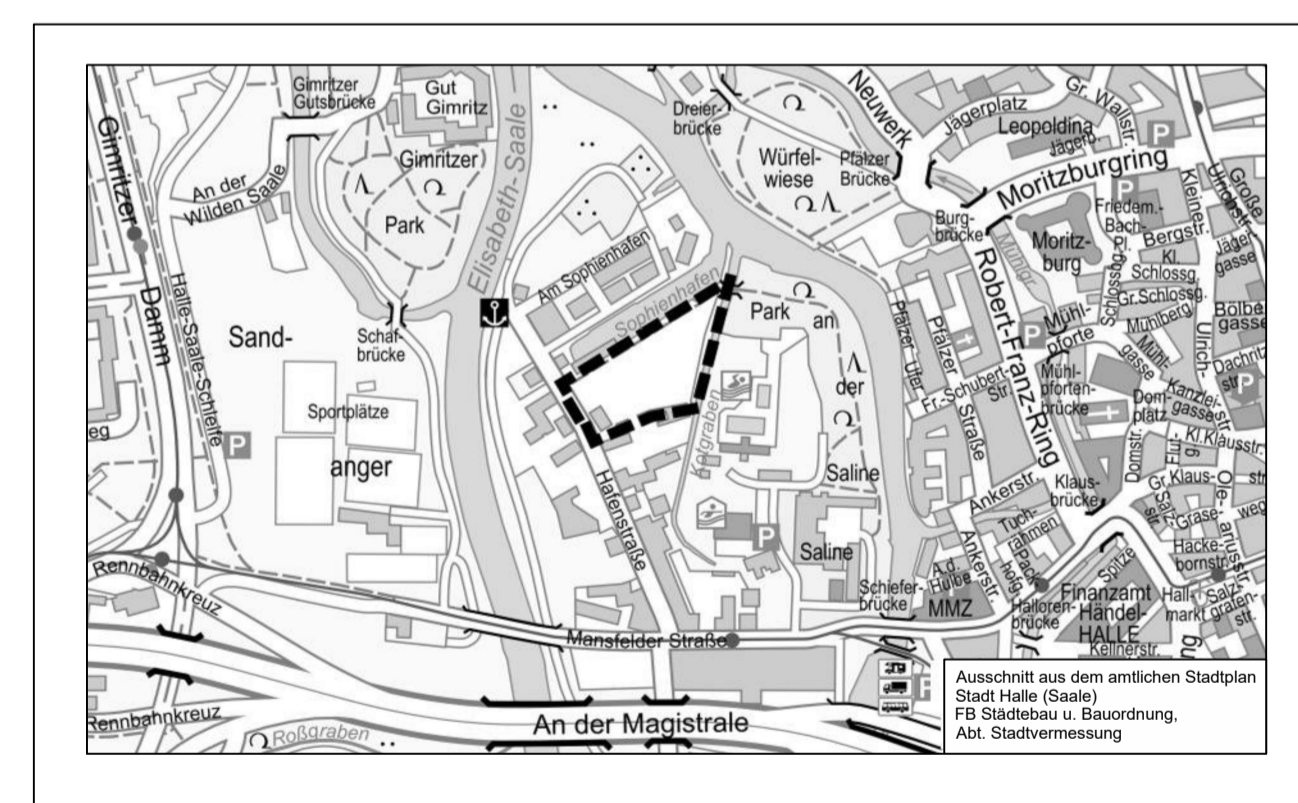
**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

**Planzeicherverordnung 1990** (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechenformeln und normierten Rechenwerte z. B. auch DIN-Normen und weitere technische Rechenwerte können im Fachbereich Städtebau und Bauordnung, in der Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale) im 16. Obergeschoss, in Zimmern 16.08 eingesehen werden.



**STADT HALLE (SAALE)**

**Bebauungsplan Nr. 152 „Wohngebiet am Sophienhafen, Südseite“**

Planungsbüro: H+H Stadtplanung  
Beete und Haase PartG mbB  
Kumbertskötter 7-9  
50668 Köln

Aktualitätsstand der Planung: 29.10.2025  
Entwurf

Gemarkung: Halle  
Flur: 12  
Maßstab: 1:500

Kartengrundlage: Stadtgründkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale)  
Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

Verantwortlichen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.