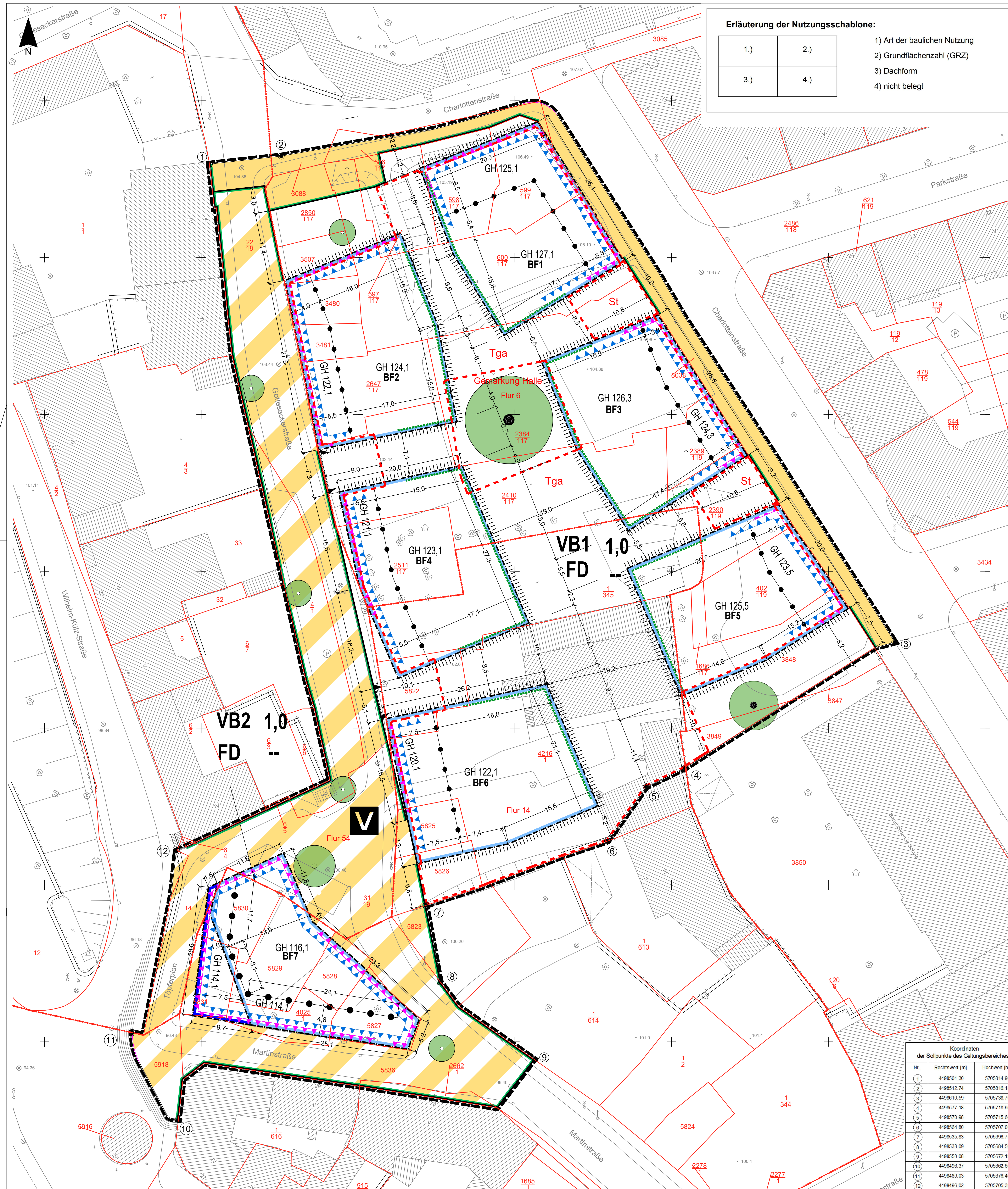


STADT HALLE (SAALE) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“

Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Nutzungsschablonen:

1.)	2.)	1) Art der baulichen Nutzung
3.)	4.)	2) Grundflächenzahl (GRZ)
		3) Dachform
		4) nicht belegt

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB)
 - VB Vorhabenbezogene Baugebietes gem. § 12 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO)
 - 1.0 Grundflächenzahl (GRZ)
 - z.B. GH 123,5 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normhöhen-Null (NHN)
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze für Gebäude und Gebäudeteile ab der Erdgeschossenebene
 - Baugrenzen für Gebäude und Gebäudeteile ab der zweiten Obergeschossenebene
- Festsetzung der Abschnitte der Baugrenzen, die durch untergeordnete Bauteile und nicht überdeckte Terrassen überschritten werden dürfen** (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2)
- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
 - verkehrsbenutzter Bereich
- Bereiche für die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen**
- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzung, Bindungen für die Erhaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - FD Dachform Flachdach
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
 - Zweckbestimmung: Stellplatz Tiefgarage
 - Abschnitte der Baugrenzen mit einem Beurteilungspegel für Verkehrslärm von 60 dB(A) oder mehr im Tagzeitraum (6-22 Uhr)
 - Abschnitte der Baugrenzen mit einem Beurteilungspegel für Verkehrslärm von 50 dB(A) oder mehr im Nachtzeitraum (22-6 Uhr)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Fassadenbegrenzung am Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
 - Bemalungslinie mit Maßangabe in Meter
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - z.B. BF1 Bezeichnung der Baufelder des Vorhabens

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

Koordinaten der Eckpunkte des Geltungsbereiches

Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
1	4498201.30	5705848.90
2	4498152.74	5705848.18
3	4498169.59	5705736.70
4	4498177.18	5705716.66
5	4498170.96	5705715.66
6	4498564.80	5705707.00
7	4498355.83	5705996.75
8	4498358.08	5705984.59
9	4498353.08	5705972.19
10	4498490.37	5705962.26
11	4498490.03	5705976.46
12	4498490.02	5705705.39

- Planzeichen der Kartengrundlage (Auszugsweise)**
- Nichtöffentliches Gebäude
 - Wirtschaftsgebäude
 - Böschung
 - Mauer
 - Zaun
 - Baum
 - Hohepunkt mit Höhenwert
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Solnpunkt des Geltungsbereiches

Teil B: Textliche Festsetzungen

- ### I - Planungsrechtliche Festsetzungen
- Bedingte Festsetzung: Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a des BauGB sowie § 12 Abs. 3b des BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
 - Art der baulichen Nutzung: Vorhabenbezogene VB1 und VB2** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 des BauGB sowie § 12 Abs. 3a des BauGB)

2.1 Das Vorhabenbezogene Baugebiet VB1 dient dem Wohnen sowie weiteren Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhabenbezogene Baugebiet VB1 wird gemäß § 12 BauGB festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:

 - Wohnen;
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben;
 - Büros;
 - Gaststätten;
 - Der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

Die Zulässigkeit nach lit. b bis e ist auf solche Nutzungen beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.2 Das Vorhabenbezogene Baugebiet VB2 dient der Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, sozialen und kulturellen Zwecken sowie dem Wohnen. Das Vorhabenbezogene Baugebiet VB2 wird gemäß § 12 BauGB festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:

 - Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben;
 - Büros;
 - Sonstige Gewerbebetriebe;
 - Betriebe des Beherbergungswesens;
 - Der Versorgung des Gebietes dienende Läden;
 - Gaststätten;
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke;
 - Anlagen für kulturelle Zwecke;
 - Wohnungen.

Die Zulässigkeit nach lit. a bis h ist auf solche Nutzungen beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Gemäß § 18 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB darf das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten werden:

 - durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien;
 - durch untergeordnete technische Anlagen und Bauteile wie zum Beispiel Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen, Blitzschutzanlagen und Ähnliches.
 - Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen III/III festgesetzten Abschnitte der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hausengangsstrahlen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.

4.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die mit dem Planzeichen III/III festgesetzten Abschnitte der Baugrenzen durch nicht überdeckte Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

5.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass oberirdische Garagen sowie überdeckte Stellplätze (Carports) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

5.2 Gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauNVO sind, oberhalb der Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und außerhalb davon ausnahmsweise zugelassen werden können.
 - Förderfähiger Wohnungsbau** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, dass im Vorhabenbezogenen Baugebiet VB1 mindestens ein Wohngebäude so zu errichten ist, dass es im Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte, oder mindestens ein Anteil an der Gesamtfäche für Wohnen von 16 % derentsprechend zu errichten ist. Die Gesamtfäche ist hierbei gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO einschließlich oberirdischer Wohnungsgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, zu berechnen.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauten zu treffen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführt. Die Angaben zu den Innenlärmpegeln nach DIN 4109 sind in Tabelle 2 aufgeführt.

Tabelle 1: Maßgebliche Außenlärmpegel		Tabelle 2: Innenlärmpegel	
Teilgebiet	Ggf. Bauform	max.	min.
VB1	BF1	70	69
VB1	BF2	69	69
VB1	BF3	69	69
VB1	BF4	67	69
VB1	BF5	69	69
VB1	BF6	67	67
VB2	gesamt	71	71

Die Anforderungen an die gesamten bewohnten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauten von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R_{w,ges} = 25 \text{ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien};$$

$$R_{w,ges} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume};$$

$$R_{w,ges} = 35 \text{ dB für Büros und Ähnliches};$$

$$L_{w} \text{ der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2019-01, 4.5.5.}$$

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauten oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt: Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster und Außenüren gemäß der entsprechenden Kennzeichnung im Bebauungsplan zu Abschnitten der Baugrenzen mit einem Beurteilungspegel für Verkehrslärm im Tagzeitraum (22 - 6 Uhr) von 50 dB(A) oder mehr orientiert sind, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungsanlagen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Diese Festsetzung gilt auch für andere Räume, die bestimmungsgemäß als Schlafräume dienen.

Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von höchstens 50 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) nachgewiesen werden.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt: Wohnungen, deren Fenster und Außenüren gemäß der entsprechenden Kennzeichnung im Bebauungsplan zu Abschnitten der Baugrenzen mit einem Beurteilungspegel für Verkehrslärm im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) von 60 dB(A) oder mehr orientiert sind, müssen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, für den ein Innenlärmpegel von max. 45 dB(A) am Tag bei ausreichender Belüftung mit festgesetzten Fenstern nachgewiesen ist.

Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von höchstens 60 dB(A) für den Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) nachgewiesen werden.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 65 dB(A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgegebene Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

- ### II - Örtliche Bauvorschriften
- Gemäß § 55 BauO LSA in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:
- Für Neubauten sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
 - Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen, auch in Kombination mit Zäunen zulässig. Mauern sind nur als Stützmauern, die dem Ausgleich unterschiedlicher Geländeoberflächen dienen, sowie als Brüstungen in den oberen Abschluss der Stützmauern ausbilden, zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern zulässig.
 - Müllsammlerplätze sind in die Gebäude (zum Beispiel als Wandrisse, im Keller, Tiefgarage, o.ä.) zu integrieren, oder, bei Errichtung außerhalb der Gebäude, zu begrünen (Bemalung, Heckenerrichtung, o.ä.).

Nachrichtliche Übernahme

Archäologisches Flächenkennzeichen
Der gesamte Planungsbereich ist Teil des archäologischen Flächenkennzeichens der Innenstadt Halle, sodass bei Erdgräben mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen ist. Gemäß § 14 Denkmalschutz LSA bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmäler eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 20.09.2020 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 17 am 28.08.2020 erfolgt.
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 09.09.2020 bis 23.09.2020 durchgeführt worden.
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am
- Halle, den
- 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, den

Siegel Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den

Siegel Fachbereich Städtebau und Bauordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 197, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), wurde am

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 197, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), wird hiermit aufgelegt.

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Den Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 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

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Den Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 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

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Die Satzung ist am

Halle (Saale), den

Siegel Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) von

Bausatzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834)

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

Planzeichenerklärung 1990
(PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 28)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

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

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

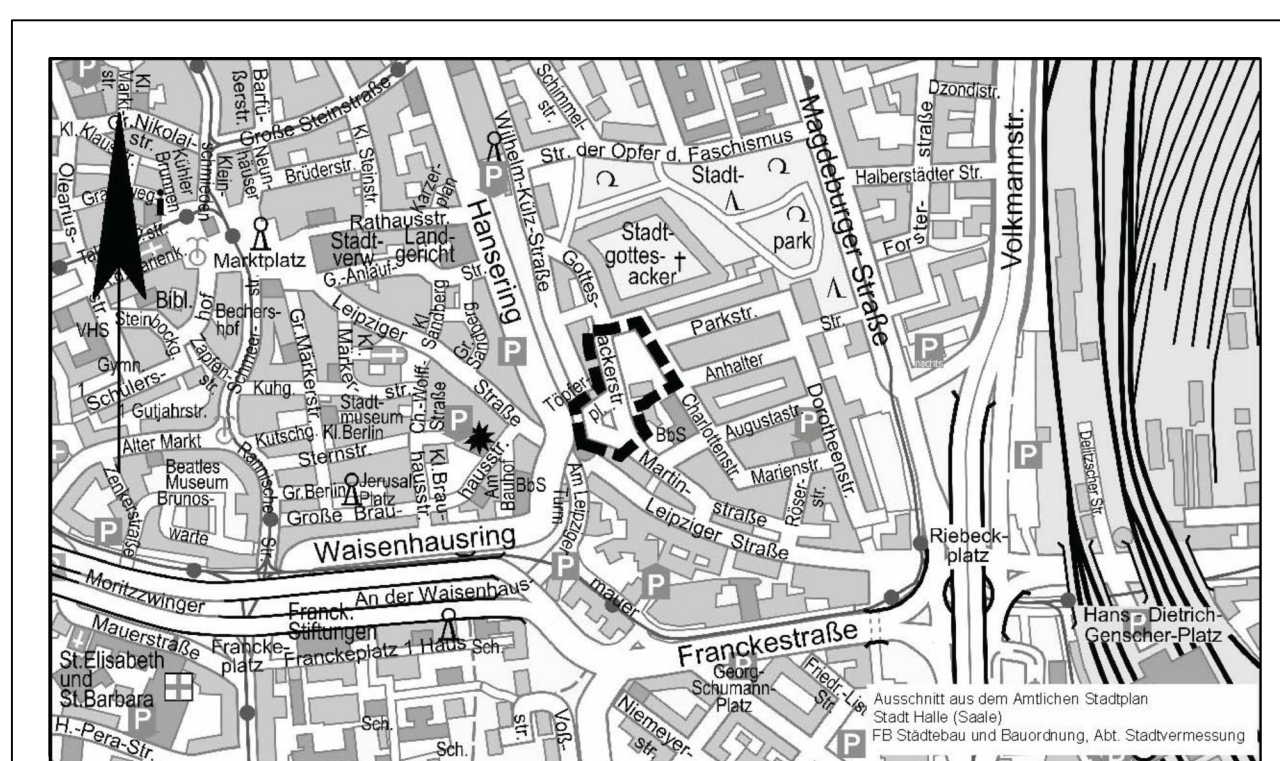
Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister

Halle, den

Siegel Oberbürgermeister



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“

Planungsbüro: H+B Stadtplanung
Beete und Haase Park&mb
Kunibertskloster 7-9
50666 Köln

Aktualitätsstand der Planung: 26.03.2024
Entwurf

Gemarkung: Halle

Flur: 6, 14, 54
Maßstab: 1 : 250

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

Verfügbare Unterlagen für gewerbliche Zwecke sind unentgeltlich.