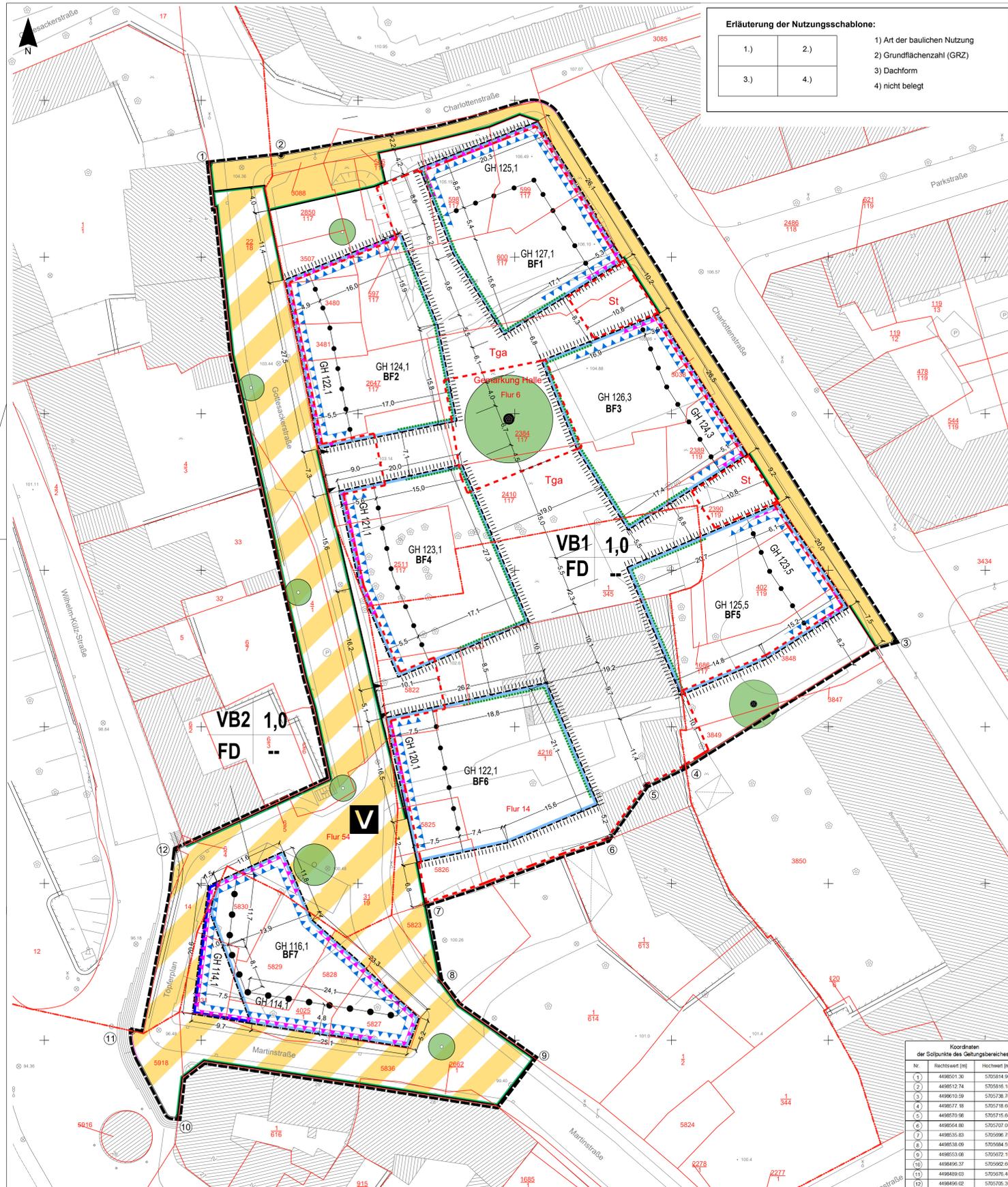


# STADT HALLE (SAALE) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“

## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- 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.

**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.

- Planzeichen der Kartengrundlage (Auszugsweise)**
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- Hinweis zur Planzeichnung:**

## 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: Vorhabengebiete VB1 und VB2** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 des BauGB sowie § 12 Abs. 3a des BauGB)
 

Das Vorhabenbezogene Baugelbiet VB1 dient dem Wohnen sowie weiteren Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhabenbezogene Baugelbiet VB2 dient der Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, sozialer und kultureller Zwecke sowie dem Wohnen. Das Vorhabenbezogene Baugelbiet VB2 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.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
 

Gemäß § 16 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)
 

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen III/III/III festgesetzten Abschnitte der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Giebel, Dachvorsprünge, Hausengangsbrücken und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig.
  - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carpools) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
  - Förderfähiger Wohnungsbau** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, dass im Vorhabenbezogenen Baugelbiet VB1 mindestens ein Wohngebäude so zu errichten ist, dass es im Rahmen 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)
 

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.

Teilgebiet	Ggf. Bauart	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
VB1	BF1	70
VB1	BF2	69
VB1	BF3	69
VB1	BF4	67
VB1	BF5	69
VB1	BF6	67
VB2	gesamt	71

Tabelle 2: Innenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2018)

Die Anforderungen an die gesamten bewohnten Bau-Schallschuttmäße R<sub>W,ges</sub> der Außenbauten von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R_{W,ges} = K_{W,ges} - K_{W,innen}$$

Dabei ist:

    - K<sub>W,ges</sub> = 25 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
    - K<sub>W,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume;
    - K<sub>W,ges</sub> = 35 dB für Büros und Ähnliches;
    - K<sub>W,innen</sub> = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Die daraus resultierenden Bauschallschuttmäße einzelner unterschiedlicher Außenbauten oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn durch eine schallschützende Unterzucht 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 schallschützende Unterzucht Beurteilungspegel von höchstens 50 dB(A) für den Tagzeitraum (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 schallschützende Unterzucht 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** (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:
- Für Neubauten sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
  - Einfriedigungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen, auch in Kombination mit Zäunen zulässig. Mauern sind nur als Stützmauern, die dem Ausgleich unterschiedlicher Geländehöhen 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 (Begränkung, Heckenerrichtung, o.ä.).
- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 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.
- Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- 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.

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 Grenzlinien 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 ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde beigefügt.

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 aufgeführt.

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 ..... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verletzungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung 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 § 4 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVB LSA) hingewiesen.

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

Halle (Saale), den .....

Siegel: Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) von ..... der Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“, 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. 3834)

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

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

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.

**STADT HALLE (SAALE)**

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

Planungsbüro: H+B Stadtplanung  
Beete und Haase ParkG mbB  
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

Vervielfältigen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.