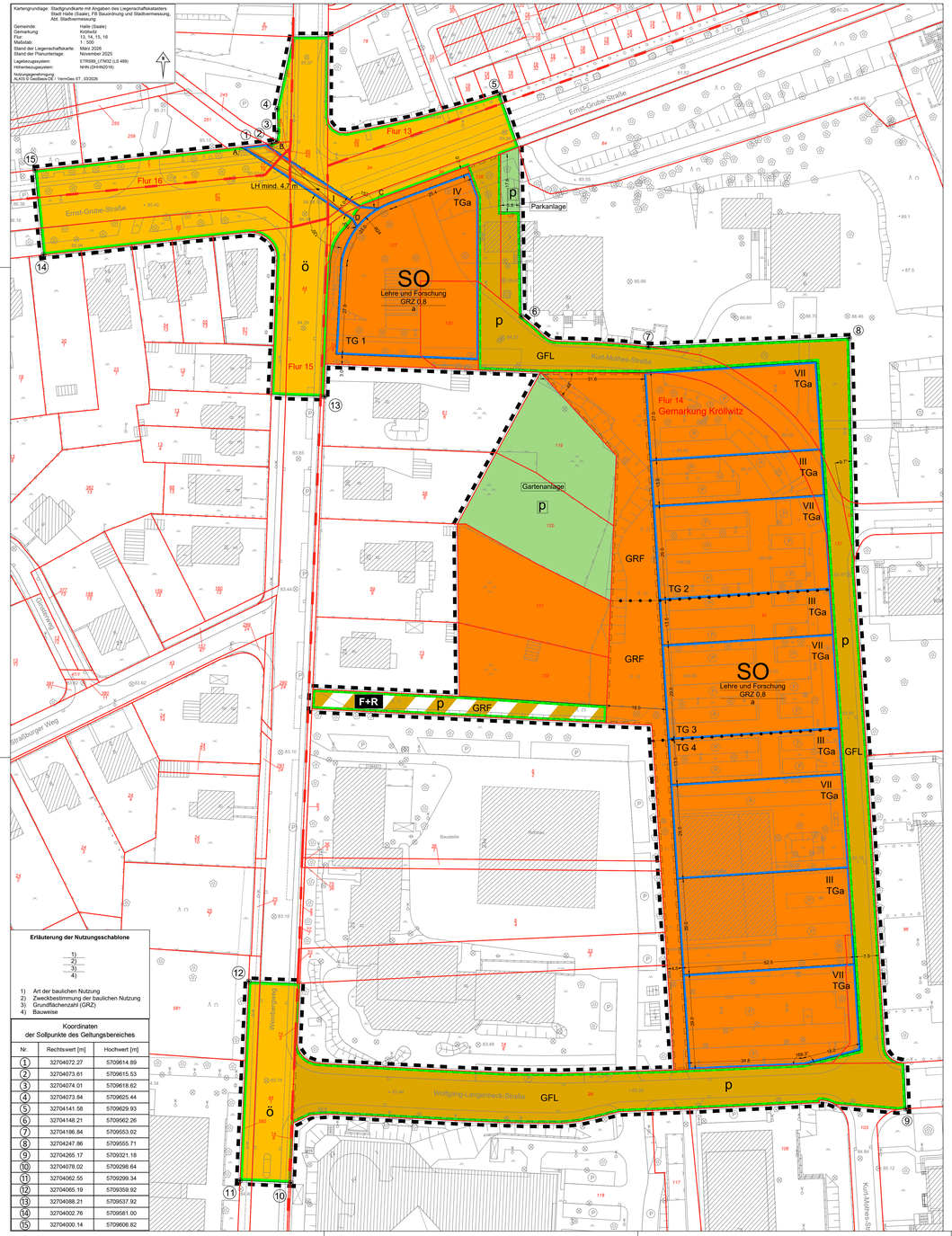
STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 219 "Sondergebiet Theoretikum Weinberg Campus"

Teil A: Planzeichnung



Erläuterung der Nutzungsschablone

1) Art der baulichen Nutzung
2) Zweckbestimmung der baulichen Nutzung
3) Grundflächenzahl (GRZ)
4) Bauweise

Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches

Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
1	32704072.27	5709614.89
2	32704073.61	5709615.53
3	32704074.01	5709618.62
4	32704073.84	5709625.44
5	32704141.58	5709629.93
6	32704148.21	5709562.26
7	32704186.84	5709553.02
8	32704247.86	5709555.71
9	32704265.17	5709321.18
10	32704078.02	5709298.64
11	32704062.55	5709299.34
12	32704065.19	5709359.92
13	32704088.21	5709537.92
14	32704002.76	5709581.00
15	32704000.14	5709606.82

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung, z. B. Lehre und Forschung (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

LH mind. 4,7 m — Lichte Höhe baulicher Anlagen über Gelände in Meter (§§ 16 und 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ö — öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

p — private Straßenverkehrsfläche

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radverkehr

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p — private Grünfläche mit Zweckbestimmung, z. B. Gartenanlage

6. Sonstige Planzeichen

TGa — Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete (TG)

TG — Teilgebiete gemäß textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2

z. B. ABCD — Umgrenzung von Flächen für Straßenüberbauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) mit Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (SO) und Baugrenzen

GRF — Geh- und Radfahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Darstellungen ohne Normcharakter

6,5 — Maßangaben in Meter

Planzeichen der Kartengrundlage
(auszugsweise und beispielhaft)

- Nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Baum
- 99.99 — Höhenpunkt mit Höhentext
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 20/7 — Flurstücksnummer
- Sollpunkt des Geltungsbereiches

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet -Lehre und Forschung- dient vorrangig der Unterbringung von Lehre- und Forschungsnutzungen sowie des Krisenresilienzzentrums des Universitätsklinikums der Stadt Halle (Saale).

1.2 Im Sondergebiet -Lehre und Forschung- sind Gebäude und bauliche Anlagen für folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Theoretikums,
- Anlagen für medizinische Forschung, Lehre, Training und Ausbildung einschließlich Hörsäle,
- lehre- und forschungsorientierte Bibliotheken, Büchermagazine und Mediatheken,
- Labore,
- Konferenzräume, Seminar- und Praktikumsräume,
- ergänzende lehre- und forschungsorientierte Nutzungen,
- mit der Hauptnutzung im Zusammenhang stehende Betriebs- und Versorgungseinrichtungen (Büroräume, Personalräume, Gemeinschaftsräume, Serviceräume etc.)
- der Forschung, Lehre, Training und Ausbildung dienende nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
- der Forschung, Lehre, Training und Ausbildung dienende Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaftsbetriebe für Personal, Lehrende und Lernende, Gäste und Besucher, dem der Hauptnutzung dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,

1.3 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 BauNVO im Sondergebiet allgemein zulässig.

1.4 Die den zugelassenen Nutzungen dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die für das Sondergebiet -Lehre und Forschung- festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht.

2.2 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie technische Aufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe um höchstens *4,0 m* überschreiten, wenn sie mindestens *3,0 m* gegenüber der äußeren Baukörperabgrenzung zurückgesetzt sind. *(Die kursiv markierten Teile sind noch nicht abschließend.)*

2.3 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Sondergebiet -Lehre und Forschung- wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch die Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA finden die gesetzlichen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BauO LSA keine Anwendung. Soweit Abstandsflächen auf private Drittgrundstücke fallen, ist deren Übernahme gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 BauO LSA im Baugenehmigungsverfahren öffentlich-rechtlich (z. B. per Baulast) nachzuweisen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist als unüberbaute Grünfläche dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Verseigelung zu schützen. Bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche unzulässig; ausgenommen sind untergeordnete Fußwege und Parkausstattungen. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu sichern und bei Abgang gleichartig nachzupflanzen.

4.2 In dem Sondergebiet -Lehre und Forschung- sind mindestens *60* % der Dachfläche als Gründach in Kombination mit einer Retentionsschicht (Retentionsdach) intensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens *20 cm* betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. *(Die kursiv markierten Teile sind noch nicht abschließend.)*

4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze, die neu errichtet werden, mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,4 sowie Zufahrten und Fußwege, die neu errichtet werden, mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von maximal 0,6 zu befestigen sind. *(Die kursiv markierten Teile sind noch nicht abschließend.)*

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz

5.1 Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1", Ausgabe 2018 muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster, Rollladenkästen usw.) gemeinsam für die einzelnen Fassaden mindestens

TG 1: erf. $R'_{w,res}$ = 36 dB erf. resultierendes Bauschalldämmmaß Unterrichtsräume

betragen. Eine Korrektur gemäß Gleichung DIN 4109-2/2018 für kritische Räume (z.B. Eckräume oder Dachräume) ist zu berücksichtigen. Beim Schallschutznachweis ist ein Sicherheitsbeiwert von -2 dB zu berücksichtigen. Zum Unterrichten bestimmte Räume sind an der lärmabgewandten Seite (in Richtung des Bebauungsplangebiets-Süden) anzuordnen. Ausnahme: Eine Anordnung an der lärmzugewandten Seite ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch bauliche oder technische Vorkehrungen nachgewiesen wird, dass die erforderlichen Innenraumpegel gemäß den geltenden Schallschutzanforderungen eingehalten werden.

5.2 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts:

Bezeichnung	L''_{WA} tags	L''_{WA} nachts
TG 1 (Nord-West)	48,0 dB(A)	33,0 dB(A)
TG 2 (Nord)	50,5 dB(A)	36,0 dB(A)
TG 3 (Mitte)	50,5 dB(A)	34,5 dB(A)
TG 4 (Süd)	52,5 dB(A)	39,0 dB(A)

Für den Betrieb ist gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 und Anhang A3 der Nachweis zu führen, dass die zur Verfügung stehenden Lärmemissionskontingente durch die konkrete Planung eingehalten werden.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit mit Geh- und Fahrrechten sowie zugunsten der zuständigen Erschließungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

6.2 Die mit einem Geh- und Radfahrrecht festgesetzten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Verfahrensvermerke

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..... der Bebauungsplan Nr. 219 „Sondergebiet Theoretikum Weinberg Campus", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Rechtsgrundlagen

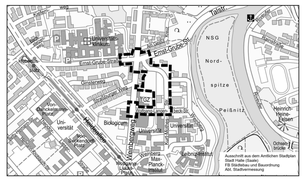
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990
(PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Der Planzeichnung (Vorentwurf) ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z. B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Stadtentwicklung und Planung, Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale) 16. Obergeschoss Zimmer 16.08 eingesehen werden.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 219
„Sondergebiet Theoretikum Weinberg Campus"
Vorentwurf

Planungsbüro	GfP Gesellschaft für Planung Kurfürstenstraße 33 10785 Berlin Büro Brandenburg Packhofstraße 12 14776 Brandenburg an der Havel
Aktualitätsstand der Planung	12.10.2026
Gemarkung	Kröllwitz
Flur	13, 14, 15, 16
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) FB Bauordnung und Stadtvermessung, Abt. Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.