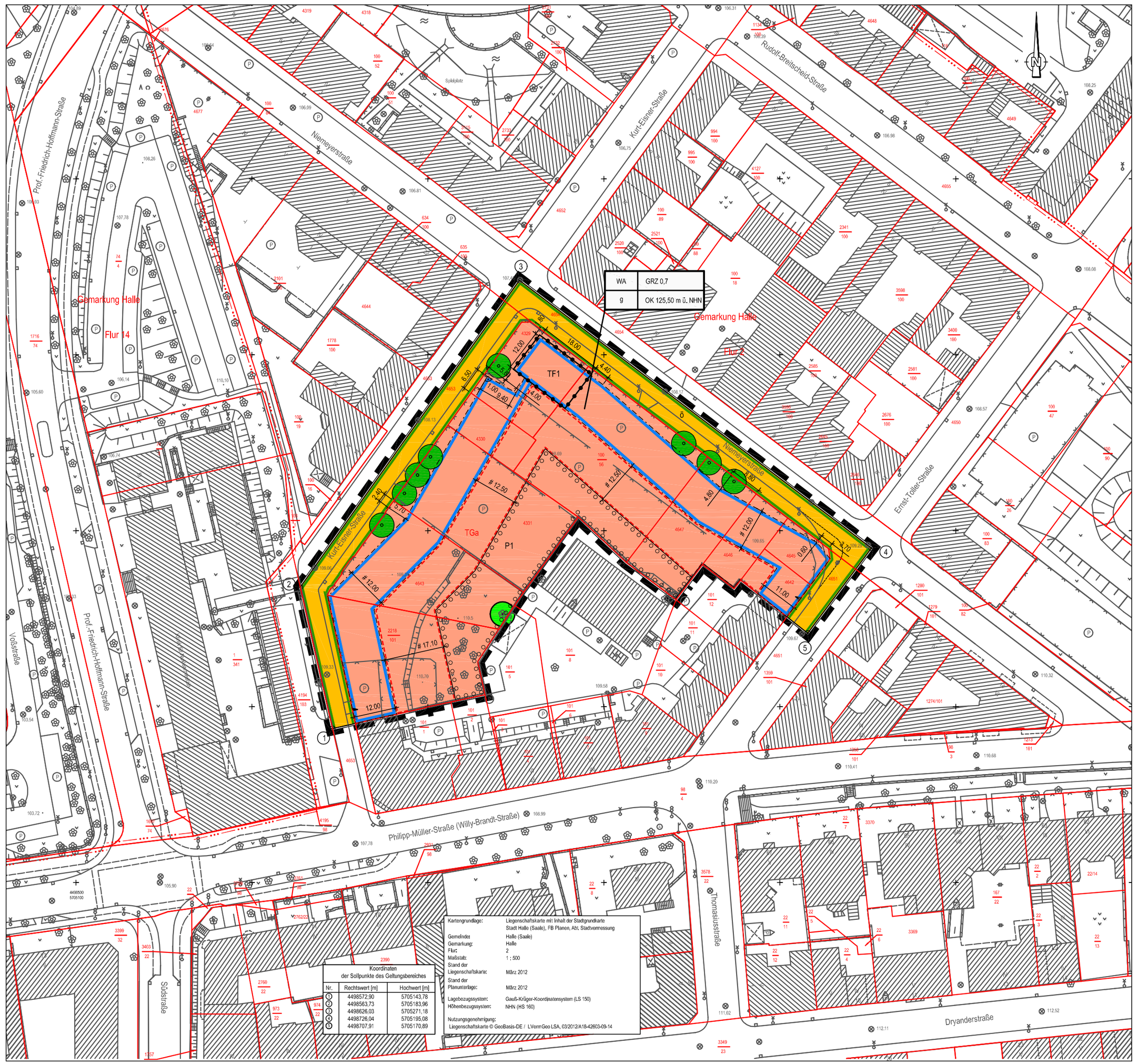
STADT HALLE (SAALE) VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 161
"Wohnquartier Niemeyerstraße"

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

		RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,7	Grundflächenzahl als obere Grenze	§§ 16, 19 BauNVO
OK 125,50 m ü. NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
g	geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
ö	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtsbereich	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Pflicht zur Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
TGa	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Tiefgarage	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets siehe textliche Festsetzungen 2.2	§ 16 Abs. 5 BauNVO
TF	Teilfläche	
12,00	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
#	Abstandsmaß parallel	
	rechter Winkel	

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen als kampfmittelbelastet gekennzeichneten Bereich (ehemaliges Bombenabwurfgebiet).

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)

- Nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Baum
- 106,17 Höhenpunkt mit Höhentext
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 10/1 Flurstücksnummer
- Sollpunkt des Geltungsbereiches

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 sowie § 4 BauNVO)

1,1 Innerhalb des Vorhabengebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1,2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

1,3 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2,1 Die in der Planzeichnung eingetragene maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO für aufgesständerte Solarkollektoren mit einer Fläche von insgesamt 200 m² um 3,00 m überschritten werden.

2,2 Innerhalb der gekennzeichneten Teilfläche TF 1 ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der in der Planzeichnung eingetragenen maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen um 4,50 m zulässig.

2,3 Für die festgesetzte Tiefgarage wird eine maximal zulässige Oberkante von 111,00 m über NHN bestimmt.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3,1 Die festgesetzte Baugrenze kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO an der Ecke Niemeyerstraße / Ernst-Toller-Straße ab einer Höhe von 113,50 m Über NHN Überschritten werden. Dies ist in geradlinger Fortführung der Baugrenze zur Niemeyerstraße Richtung Südosten zulässig, bis diese auf die geradlinige Verlängerung der Baugrenze zur Ernst-Toller-Straße trifft.

3,2 Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie eine Terrasse vor der Eckbebauung Kurt-Eisner-Straße/Niemeyerstraße, Stützmauern, Fahrradständer, Briefkästen und Skizbänke.

4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4,1 Im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen. Hierzu werden Lärmpegelbereiche (LPB) mit dem erforderlichen „resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maß" (R'w,res) wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich (LPB)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Aufenthaltsräume von Wohnungen	Bürordrume u.ä.
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Die Darstellung der Lärmpegelbereiche ist Bestandteil der Schalltechnischen Untersuchungen Nr. 2012-BLP-351 vom 05.02.2013 (Anlage zur Begründung).

In den direkt zur Straße orientierten Aufenthaltsräumen ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit dem festgesetzten Schalldämmmaß für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich.

5 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5,1 Pflanzgebot P 1 - private Gartenfläche
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche P 1 ist gärtnerisch zu gestalten. Konkrete inhaltliche Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

5,2 Anpflanzen von Bäumen
An den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten sind standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen. Von den Standorten kann in begründeten Fällen um bis zu 2,00 m abgewichen werden.

5,3 Erhalt von Baumpflanzungen
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 21.11.2012 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 161 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 21 am 15.12.2012 erfolgt. Bei der Aufstellung wurde erklärt, dass die vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13a Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 161 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 14.2.2013 erfolgt.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 161 mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 161, bestehend aus Plan 1b der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2 dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. ..... am ..... bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert 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 eingegangenen Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den .....

Siegel FB Planen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 161, bestehend aus Plan 1 der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2 dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am ..... vom Stadtrat der Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gebilligt.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 161, bestehend aus Plan 1b der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2 dem Vorhaben- und Erschließungsplan, ist mit Verfügung vom ..... genehmigt.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 161 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 der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 3 Satz 5 und Abs. 4 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Fehlerfolgen nach § 6 Abs. 4 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (SO LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am ..... bei Kraft getreten.

Halle, den .....

Siegel Oberbürgermeister

Auf Grund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..... der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnquartier Niemeyerstraße" bestehend aus dem Plan 1 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnquartier Niemeyerstraße", Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie dem Plan 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnquartier Niemeyerstraße" als Satzung erlassen.

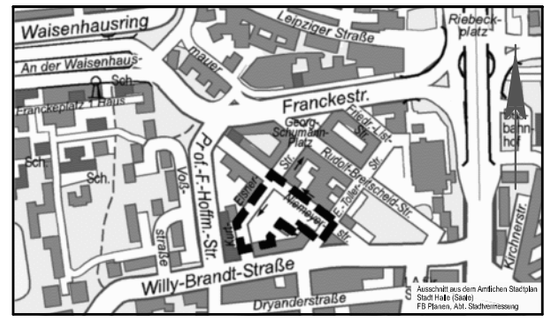
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können im FB Planen, Technisches Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, Zimmer 519 eingesehen werden.



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 161

"Wohnquartier Niemeyerstraße"

Vorhabenträger	Hallesche Wohnungsgenossenschaft "Freiheit" eG Freyburger Straße 3 06132 Halle (Saale)
Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	08. August 2013
Gemarkung	Halle
Flur	2
Maßstab	Verkleinerung 1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Plan 1

N:\STR\Projekte\12-089 vBP Niemeyerstraße\CAD\B-Plan_Entwurf.dwg