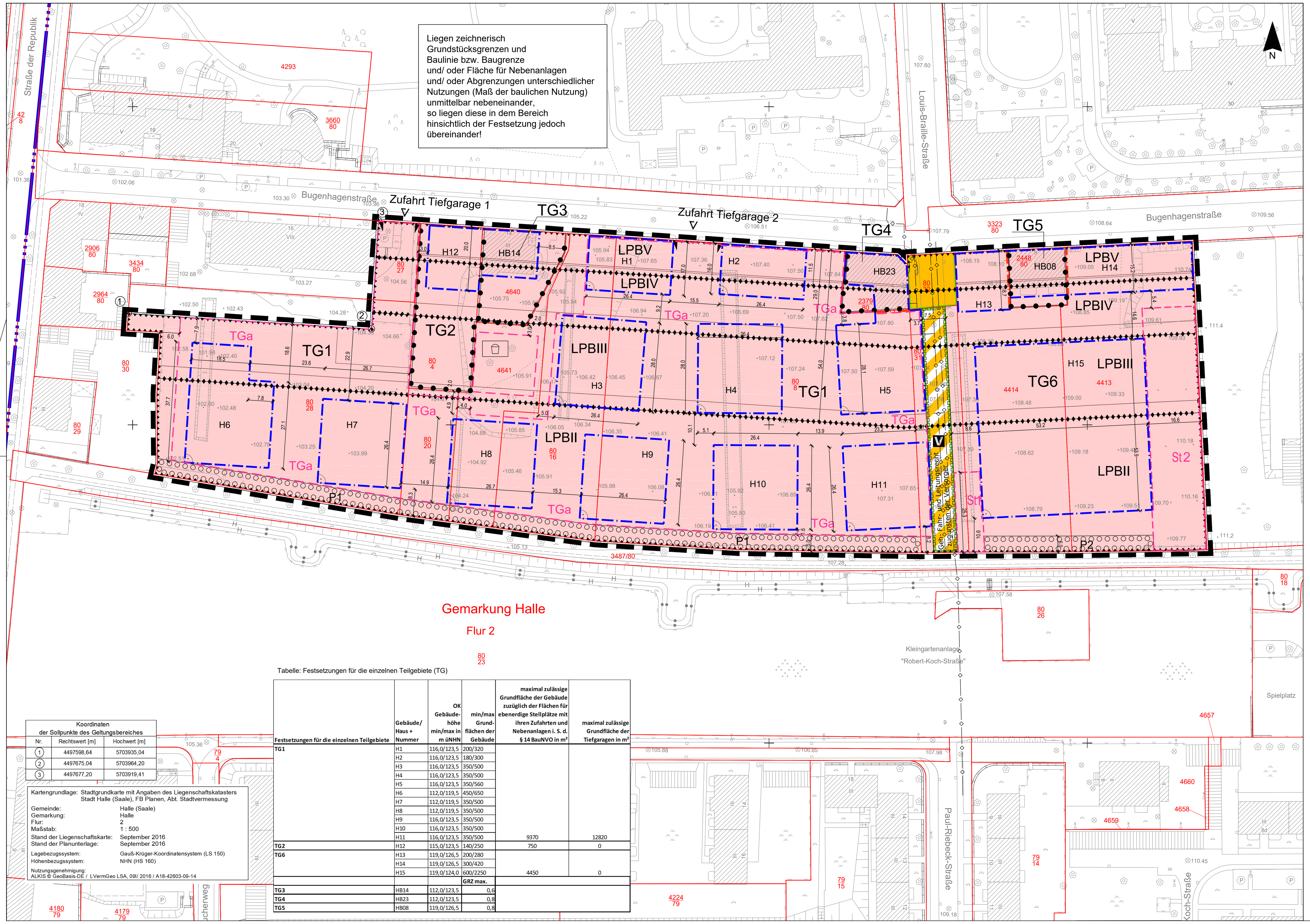
Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße"

Teil A: Planzeichnung



Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches

Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
1	4497598,64	5703935,04
2	4497675,04	5703964,20
3	4497677,20	5703919,41

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Gemeinde: Halle (Saale)
Gemarkung: Halle
Flur: 2
Maßstab: 1 : 500
Stand der Liegenschaftskarte: September 2016
Stand der Planunterlage: September 2016

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)
Höhenbezugssystem: NHN (HS 160)

Nutzungsgenehmigung:
ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 09/ 2016 / A18-42603-09-14

Tabelle: Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG)

Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete	Gebäude/ Haus + Nummer	OK Gebäude-höhe min/max in m üNHN	min/max Grund-flächen der Gebäude	maximal zulässige Grundfläche der Gebäude zuzüglich der Flächen für ebenerdige Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in m²	maximal zulässige Grundfläche der Tiefgaragen in m²
TG1	H1	116,0/123,5	200/320		
	H2	116,0/123,5	180/300		
	H3	116,0/123,5	350/500		
	H4	116,0/123,5	350/500		
	H5	116,0/123,5	350/560		
	H6	112,0/119,5	450/650		
	H7	112,0/119,5	350/500		
	H8	112,0/119,5	350/500		
	H9	116,0/123,5	350/500		
	H10	116,0/123,5	350/500		
	H11	116,0/123,5	350/500	9370	12820
TG2	H12	115,0/123,5	140/250	750	0
TG6	H13	119,0/126,5	200/280		
	H14	119,0/126,5	300/420		
	H15	119,0/124,0	600/2250	4450	0
			GRZ max.		
TG3	HB14	112,0/123,5	0,6		
TG4	HB23	112,0/123,5	0,8		
TG5	HB08	119,0/126,5	0,8		

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen
Art der Baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- z.B. TG1 – Teilgebiet + Nummer

Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- H – Gebäude/ Haus
- z.B. H 6 – Gebäude geplant + Nummer
- HB – Gebäude/ Haus Bestand
- z.B. HB 24 – Gebäude Bestand + Nummer
- z.B. GR min/ max + Zahl – Bruttogrundfläche als Mindestmaß/ Höchstmaß
- z.B. GF max + Zahl – Bruttogeschossfläche als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0,6 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. OK 116,0/123,5 – Höhe baulicher Anlagen Oberkante als Mindest-/ Höchstmaß in m über NHN

Baulinien, Baugrenzen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- V – verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen Einfahrtsbereich -Tiefgaragen (TGa) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft **(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 lit. a) BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit.a) BauGB)
- z.B. P1 – Bezeichnung Pflanzgebot + Nummer

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.Bsp. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 BauGB)
- z.B. St 1 – Bezeichnung Stellplätze + Nummer (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- TGa – Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- z.B. LPB IV – Einstufung Lärmpegelbereich (LPB) + Nummer nach DIN 4109
- Bemaßungslinien mit Maßangaben
- Bezugslinien stehen im rechten Winkel
- Sollpunkt des Geltungsbereiches

2. Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- Nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Baum
- 99.99 – Höhenpunkt mit Höhentext
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 10/1 – Flurstücksnummer
- Heizleitung (Fernwärme)

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Im Teilgebiet 2 (TG 2) ist ausnahmsweise die Erweiterung, Nutzungsänderung bzw. Erneuerung der genehmigten gewerblichen Nutzung für einen Bürobetrieb mit Lager und Garage für mobile Dienstleistungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig, wenn die Festsetzungen des Punktes 8.3 der textlichen Festsetzungen eingehalten werden und eine zusätzliche Störung des Wohnumfeldes damit nicht verbunden ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das Höchstmaß der Höhe der baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, durch haustechnische Anlagen und Bauteile, wie zum Beispiel Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen und Blitzschutzanlagen um bis zu 2 m überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1 Die auf der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen setzen die überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb der Geländeoberfläche fest.

3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen, z.B. Balkone, Terrassen, über die dargestellten Baugrenzen auch in geringfügigem Ausmaß ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 12 - 14 BauNVO)

4.1 Im TG 1 und TG 6 ist die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports nicht zulässig.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Für das aus dem Baugebiet abzuleitende Niederschlagswasser wird die max. Einleitmenge auf 0,003 l/s pro Quadratmeter Grundstücksfläche, begrenzt. Erforderliche Drossel- und Rückhalteeinrichtungen sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Flächen sind von Baumpflanzungen frei zu halten.

7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)

7.1 Die nicht überbauten und nicht überbaubaren Bauflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten.

7.2 Die Oberflächen der Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm kulturfähigem Bodensubstrat anzudecken und intensiv zu begrünen.

7.3 Je 5 PKW-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen haben mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu erfolgen. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt 6 m², die Mindestbreite 2,0 m und der durchwurzelbare Raum 12 m³. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

7.4 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung P1 und P2 ist eine freiwachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Gehölze sind mindestens einreihig, mit einem Pflanzenabstand von höchstens 1,5 m, zu pflanzen. Die Gehölze sind mit einer Mindestpflanzqualität:
Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
Heister 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die Pflanzung kann im Bereich P1 max. 3 x und im Bereich P2 max. 1 x für Zuwegungen mit einer Breite von maximal je 2 m unterbrochen werden.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen sind mit eingehauster Rampe gemäß Bayrischer Parkplatzlärmstudie, Punkt 8.3 ("geschlossene" Tiefgarage) auszubilden. Erforderliche Lüftungsöffnungen für die Tiefgaragen sind in einem Abstand von mindestens 10 m zu fremden nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen herzustellen (Mitte Lüftungsöffnung bis Mitte des betreffenden Fensters).

8.2. Im TG 2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags von 60 dB(A)/ m² (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts 45 dB(A)/ m² (22:00 – 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

8.3 An Fassaden, die im Einwirkungsbereich des Straßenlärms der Bugenhagenstraße liegen, sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Ausgabe 2016) wie folgt vorzusehen:

Lärmpegelbereich	resultierendes Schalldämmmaß der Fassaden
V (71 - 75 dB)	erf. R'w = 45 dB
IV (66 - 70 dB)	erf. R'w = 40 dB
III (61 - 65 dB)	erf. R'w = 35 dB
II (56 - 60 dB)	erf. R'w = 30 dB

Ist bis zum Zeitpunkt der Bauantragstellung durch Maßnahmen zur Lärmsanierung (Geschwindigkeitsbegrenzung bzw. verbesserter Oberflächenbelag) die Einordnung des Bauvorhabens in einen niedrigeren Lärmpegelbereich möglich, so gilt dieser Lärmpegelbereich bei der Beurteilung des Vorhabens.

8.4. Im Lärmpegelbereich V ist die Errichtung von Terrassen, Loggien und Balkonen nicht zulässig. Im Lärmpegelbereich IV sind diese dann zulässig, wenn sie durch geeignete bauliche Maßnahmen so geschützt werden, dass ein gesunder Aufenthalt möglich ist.

8.5 Im TG 1 hat die Unterbringung von Stellplätzen in zwei voneinander getrennten Tiefgaragen zu erfolgen. Die Tiefgarage 1 wird auf maximal 100 und die Tiefgarage 2 auf maximal 111 Fahrzeuge begrenzt.
Außerhalb der Tiefgarage ist die Errichtung von maximal 22 Stellplätzen zulässig.

8.6 Im TG 6 ist die Errichtung der Stellplätze nur in den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Im Bereich der St1 sind maximal 8 und im Bereich der St2 maximal 42 Stellplätze zulässig.

8.7. Die Oberflächenbefestigung der Zufahrten und Stellplätze im TG 1 und TG 6 ist nur wie folgt zulässig:
a) Asphalt
b) Betonsteinpflaster mit Fugen kleiner/gleich 3 mm
c) Betonsteinpflaster mit Fugen größer 3 mm.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 24.03.2010 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.06.2010 im Amtsblatt Nr. 7 erfolgt.

Halle (Saale), den ....

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" mit der Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Halle (Saale), den ....

Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom .... bis zum ....während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am .... im Amtsblatt Nr. .... bekannt gemacht worden.

Halle (Saale), 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 (Saale), den ....

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... abschließend geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle (Saale), den ....

Siegel Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Halle (Saale), den ....

Siegel Abt. Fachbereich Planen Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle (Saale), den ....

Siegel Fachbereich Planen

Der Bebauungsplan Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am .... vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Halle (Saale), den ....

Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle (Saale), den ....

Siegel Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" 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 Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung am ....in Kraft getreten.

Halle (Saale), den ....

Siegel Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom .... der Bebauungsplan Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" bestehend aus der Planzeichung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

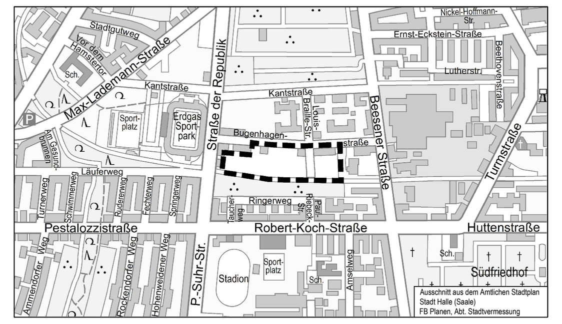
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung 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 Rechtsgrundlagen und normierten Rechtsquellen, z.B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke, können im Fachbereich Planen im Technischen Rathaus der Stadt Halle (Saale), Hansering 15, im 5. Obergeschoss im Zimmer 519 eingesehen werden.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 144
„Wohngebiet an der Bugenhagenstraße"

Planung	Boy und Partner IB für Bauwesen GmbH Graf-Stauffenberg- Straße 36 06618 Naumburg (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	31.07.2017
Gemarkung	Halle
Flur	2
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.