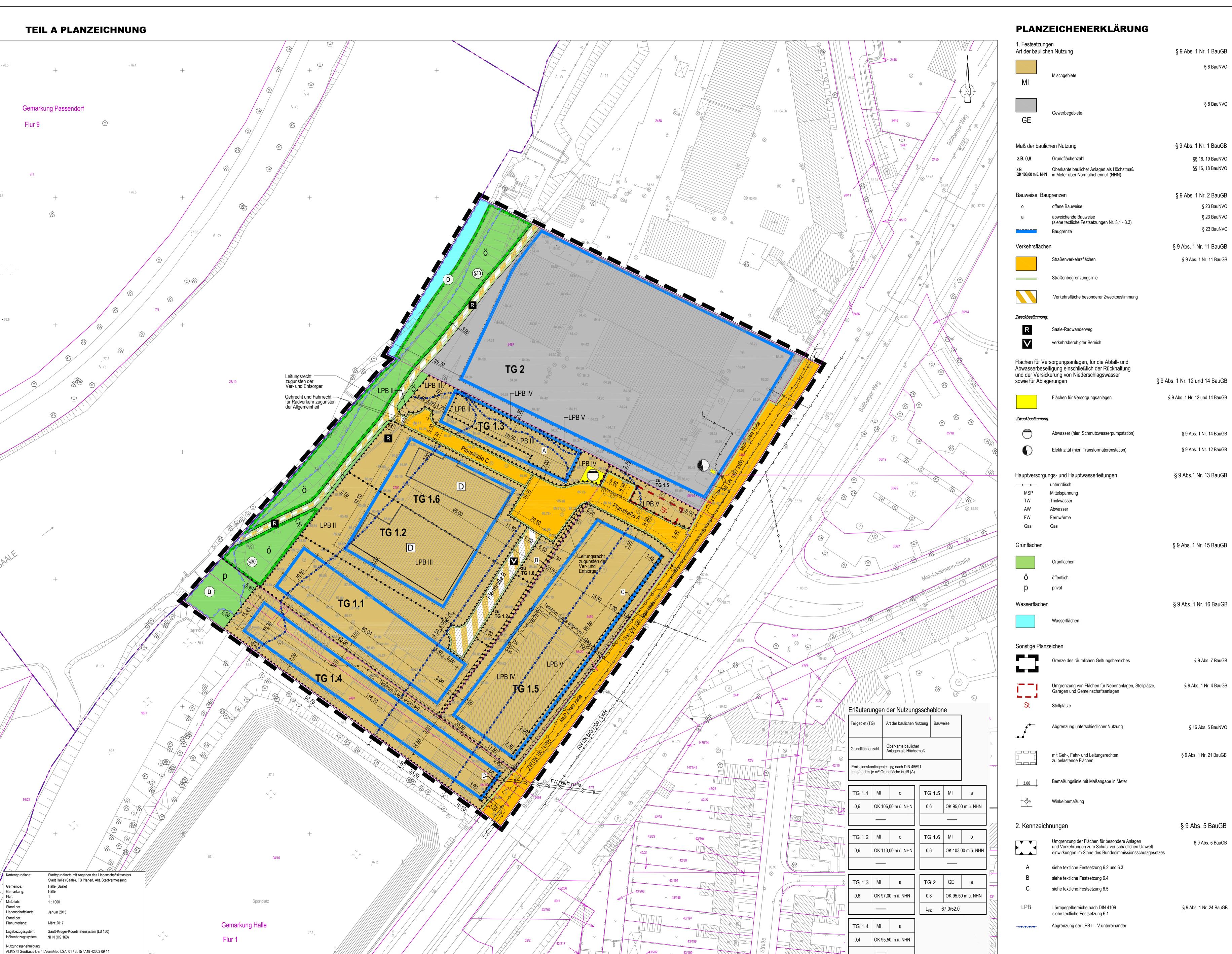


## STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 170.1

## "Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei"



3. Nachrichtliche Ubernahmen Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen i.S. § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Back- und Fleischwaren Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Nahrungs- und Genussmittel pharmazeutische Artikel, Reformwaren Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Zeitungen/Zeitschriften nicht zentrenrelevante Sortimente

Hallesche Sortimentsliste:

nahversorgungsrelevante Sortimente

(auszugsweise und beispielhaft)

\_\_\_\_\_\_ Mauer

\_\_\_\_\_\_ Zaun

---- Flurgrenze

Heizleitung oberirdisch

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Vergnügungsstätten – nicht zulässig.

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

maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.1 In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2

1.1.2 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3

BauNVO – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser

Einzelhandelsbetriebe nur in Form des Anlagentyps "Hallescher Laden" gemäß Einzelhandels- und

Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) vom 30.10.2013 (Beschluss-Nr. V/2013/11902) mit je einer

nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten

1.1.4 In dem MI-Teilgebiet TG 1.5 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit

"Halleschen Sortimentsliste" mit je max. 800 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

Nrn. 5 bis 8 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und

1.1.3 In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO

nichtöffentliches Gebäude

Angler- und Jagdartikel Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Boote und Zubehör Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Eisenwaren/Beschläge Elektroinstallationsmaterial Fahrräder und technisches Zubehör Farben/Lacke

Gartenartikel und -geräte Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge Pflanzen/Samen (Beet- und Gartenpflanzen)

Sportgroßgeräte Sanitärartikel Tapeten Teppiche (Einzelware) Zoologische Artikel, lebende Tiere

1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem GE-Teilgebiet TG 2 Störfallbetriebe nach 12. BImSchV

Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem GE-Teilgebiet TG 2

o Kioske zur Versorgung der Beschäftigten o Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist. Dabei sind maximal 200 m² Verkaufsfläche je Verkaufsstätte zulässig.

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in dem Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent Lek nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006) nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone für das GE-Teilgebiet TG 2 angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Wert für die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5.

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

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen

überschritten werden. Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 2 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 3.1 Für das MI-Teilgebiet TG 1.3 und das GE-Teilgebiet TG 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m, die an der nördlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene

3.2 Für das MI-Teilgebiet TG 1.4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von max. 25 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

3.3 Für das MI-Teilgebiet TG 1.5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise. 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu

5.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB) Begrünung von Stellplätzen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB ist auf privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je

angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Hochstamm mit Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

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

6.1 Zum Schutz vor Lärm sind bei der Neuerrichtung und Umnutzung/Sanierung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2016-07 vorzusehen. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit einem erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1 zu realisieren.

> Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Abschirmung durch andere Gebäude niedriger ist.

Hinweis: Für LBP I bedarf es keiner textlichen Festsetzung.

Innerhalb des in der Planzeichnung mit A festgesetzten Bereichs sind bei Veränderung oder Abgängigkeit des vorhandenen Gebäudes umgehend Maßnahmen mit gleicher akustischer Abschirmung, wie sie das vorhandene Gebäude aufweist, zum Zwecke des Schallschutzes vorzusehen, um schutzbedürftige Wohnnutzungen in den Mischgebieten von den Emissionen des Gewerbebetriebs im Teilgebiet TG 2 abzuschirmen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch ein Schallimmissionsgutachten nachgewiesen werden kann, dass die Notwendigkeit gleicher akustischer Abschirmung dauerhaft entfallen ist oder sich dauerhaft verringert hat.

6.3 Innerhalb des in der Planzeichnung mit A festgesetzten Bereichs sind Fenster für Aufenthaltsräume von Wohnungen in der Nordost- und Südostfassade eines Gebäudes nicht zulässig.

6.4 Innerhalb des in der Planzeichnung mit B festgesetzten Bereichs ist über die gesamte Länge eine geschlossene, 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Das Material der Lärmschutzwand hat folgende akustische Eigenschaften aufzuweisen:

Die Luftschalldämmung der Lärmschutzwand muss der Gruppe B3 nach Tabelle A.1 DIN EN

1793-2:2013-04 entsprechen – DL  $R \ge 25 \text{ dB}$ .

werden – Gruppe A2 nach Tabelle A.1 DIN EN 1793-1:2013-04 - DL  $\alpha$  = 4 - 7 dB. 6.5 Innerhalb der in der Planzeichnung mit C festgesetzten Bereiche mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von ≥ 60 dB (A) im Nachtzeitraum sind aus Gründen des Schallimmissionsschutzes

Für die Schallabsorption muss die Lärmschutzwand beidseitig schallabsorbierend ausgeführt

7.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7.3 Die festgesetzte Verkehrsfläche, die mit "Planstraße C" gekennzeichnet ist, ist mit einem

innerhalb der MI-Teilgebiete TG 1.4 und 1.5 keine Wohnnutzungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 7.1 Die festgesetzte Verkehrsfläche, die mit "Planstraße A" gekennzeichnet ist, ist mit einem

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten. 7.2 Die festgesetzte Verkehrsfläche, die mit "Planstraße B" gekennzeichnet ist, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten . 7.4 Die festgesetzte Verkehrsfläche, die mit "Planstraße C" gekennzeichnet ist, ist mit einem Gehrecht

und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. 7.5 Die an die mit "Planstraße C" gekennzeichnete Verkehrsfläche angrenzende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Saalradwanderweg", ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht für

## VERFAHRENSVERMERKE

Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Der Stadtrat hat am 25. Februar 2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 170 "Böllberger Weg/Mitte" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 5 am 11. März 2015 erfolgt. Halle, den ..... Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 170.1 "Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22. Juli 2015 bis 26. August 2015 und durch eine Bürgerversamlung am 25. August 2015 durchgeführt worden. Halle, den ..... Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 170.1 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 29. Juli 2015 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 31. Mai 2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170.1 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Fachbereich Planen

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170.1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 19. Juni 2017 bis 19. Juli 2017 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 sie unter www.oeffentliche-auslegung.halle.de auch im Internet der Stadt Halle (Saale)

einzusehen waren, am 7. Juni 2017 im Amtsblatt Nr. 11 bekannt gemacht worden.

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 9. Juni 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ...... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Fachbereich Planen Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden

Der Bebauungsplan Nr. 170.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ......vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 170.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den

textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den .....

Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 170.1 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 weiter auf 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)

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

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. 170.1 "Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

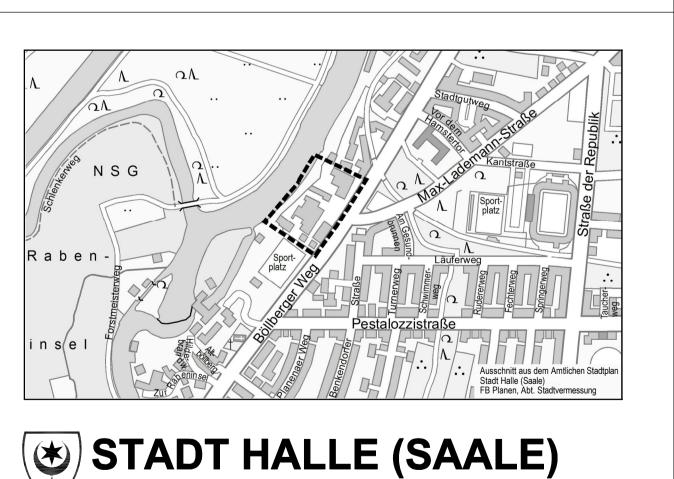
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I

(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 132)

(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 einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z.B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Planen, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.





Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale) der Planung 10. Januar 2018

Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt. N:\STPL\Projekte\15-164\_165 Böllberger Weg\15-165 Böllberger Brauerei\Cad\Satzung\B-Plan 170-1 06 11-2017.dwg