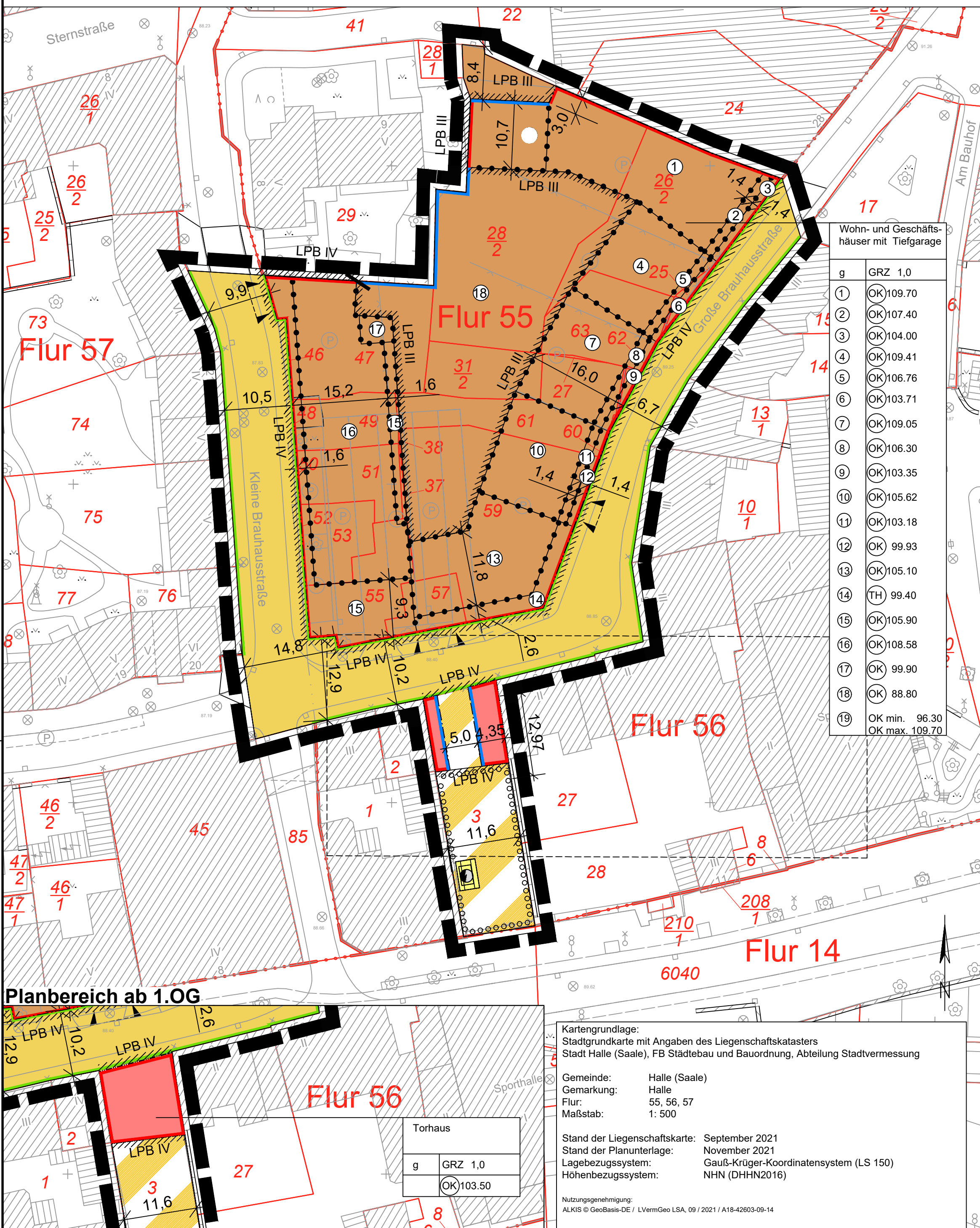




STADT HALLE (SAALE) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- I. Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung** - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage
 - Torhaus
- 2. Maß der baulichen Nutzung** - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- | GRZ 1,0 | Grundflächenzahl |
|---|--|
| OK 109,70 | Oberkante baulicher Anlagen im m über NHN (zwingend) |
| TH 99,40 | Traufhöhe m über NHN (zwingend) |
| OK _{min} 96,30
OK _{max} 109,70 | Oberkante baulicher Anlagen im m über NHN als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO |
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- | g | geschlossene Bauweise | § 22 BauNVO |
|---|-----------------------|-----------------------|
| — | Baulinie | § 23 Abs. 1, 2 BauNVO |
| — | Baugrenze | § 23 Abs. 1, 3 BauNVO |
- 4. Verkehrsflächen** - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh-Radweg
 - Ein- und Ausfahrtsbereich und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen** - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Trafostation
- 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen** - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Bereiche in denen Schutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Gebäuden zu treffen sind
 - Lärmpegelbereiche
- II. Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise) - Planzeichen der Kartengrundlage**
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Grundflächenzahl | Teilflächen | Traufhöhe in m über NHN |
|--|-----------|------------------|-------------|-------------------------|
| Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage | OK 109,70 | OK 109,70 | OK 109,70 | OK 109,70 |
| Torhaus | TH 99,40 | TH 99,40 | TH 99,40 | TH 99,40 |
- III. Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise) - Planzeichen der Kartengrundlage**
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Grundflächenzahl | Teilflächen | Traufhöhe in m über NHN |
|--|-----------|------------------|-------------|-------------------------|
| Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage | OK 109,70 | OK 109,70 | OK 109,70 | OK 109,70 |
| Torhaus | TH 99,40 | TH 99,40 | TH 99,40 | TH 99,40 |

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Bedingte Festsetzung: Zulässigkeit von Vorhaben (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB)**
- Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Auf der mit Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage festgesetzten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:
- a) Einzelhandelsbetriebe,
 - b) Beherbergungsbetriebe,
 - c) Schank- und Speisewirtschaften,
 - d) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - e) Räume für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - f) Räume für freie Berufe,
 - g) Wohnnutzungen,
 - h) Tiefgarage,
 - i) oberirdische Stellplätze,
 - j) Kleinkindspielplatz,
 - k) Räume für Nebenanlagen der jeweiligen Nutzungen und für die technische Gebäudeausstattung.
- 2.2 Auf der mit Torhaus festgesetzten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:
- a) Erschließungsanlagen (EG),
 - b) Räume für Nebenanlagen der jeweiligen Nutzungen und für die technische Gebäudeausstattung,
 - c) Wohnnutzungen,
 - d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - e) Beherbergungsbetriebe,
 - f) Räume für freie Berufe.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Für die festgesetzten Höhen der einzelnen Bauflächen sind Abweichungen bis zu 50 cm zulässig.
- 3.2 Von der Begrenzung der festgesetzten Oberkanten ausgenommen, sind untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Telekommunikationsanlagen oder Photovoltaik.
- 3.3 Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die Baulinien ist durch Gebäudeeinschnitte wie Loggien bis maximal 1,60 m zulässig. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 4. Abstandsflächen (§9 Abs.1 Nr.2a BauGB)**
- Soweit sich aus den Festsetzungen zur Höhe (§18 Abs. 2 BauNVO) und Stellung (§23 BauNVO) der baulichen Anlagen von den Vorschriften der BauO LSA abweichende Abstandsflächen gem. § 6 ergeben und diese über der Straßenmitte der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, werden diese als verkröpft festgesetzt.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- 5.1 In den durch Schrägschraffur (////) festgesetzten Bereichen, sind an Gebäudefronten, bei Neu-, Um- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt einzuhalten:
- Außenbauteile sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.
- Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung zu wählen. Erforderliche Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile:
- | Lärmpegelbereich (LPB) | Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB |
|------------------------|--------------------------------------|
| III | 65 |
| IV | 70 |
- Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
- Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
- Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- 5.2 Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausgenommen sind die straßenabgewandten Bereiche der im Teil A dargestellten Gebäudeteile 19 und 1.
- Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
- Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.
- 6. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht von zulässigen Nebenanlagen überbaut werden, sind auf einer mindestens 20 cm dicken durchwurzelbaren Substratauflage (Verwendung heller Oberflächen) zu begrünen und auf mindestens 25% der Fläche als intensiv begrünte Flächen mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen; dabei ist ein Abflussbeiwert von mindestens C= 0,3 einzuhalten.
- 6.2 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besondere Zweckbestimmung Geh- und Radweg sind die unversiegelten Flächen zu begrünen und auf mindestens 25% der Fläche als intensiv begrünte Flächen mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.
- 6.3 Die Dachflächen sind bis zu einer Dachneigung von 5° als einfach-intensiv begrünte Flächen auszubilden und auf einer mindestens 20 cm dicken durchwurzelbaren Substratauflage (Verwendung heller Oberflächen) mit standortgerechten Gräsern und Stauden zu bepflanzen, so dass eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss; dabei ist ein Abflussbeiwert von mindestens C= 0,3 einzuhalten.
- 6.4 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind 3 Laubbäume Stammumfang mindestens 16-18 cm, Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 25. Januar 2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. am erfolgt.
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 21. Juni 2018 bis 06. Juli 2018 durchgeführt worden.
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 01. Juni 2018 mit der Aufforderung zur Äußerung erfolgt.
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom bis während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses/ in der Neustädter Passage 18 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.offentliche-auslegung.halle.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: www.vermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, am im Amtsblatt Nr. bekannt gemacht 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 vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister
- 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.
- Halle, den
- Siegel Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Abt. Stadtvermessung
- Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
- Halle, den
- Siegel Fachbereich Städtebau und Bauordnung
- Der Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), wird hiermit ausgeteilt.
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister
- Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ 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) hingewiesen.
- Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Halle, den
- Siegel Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom der Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen.

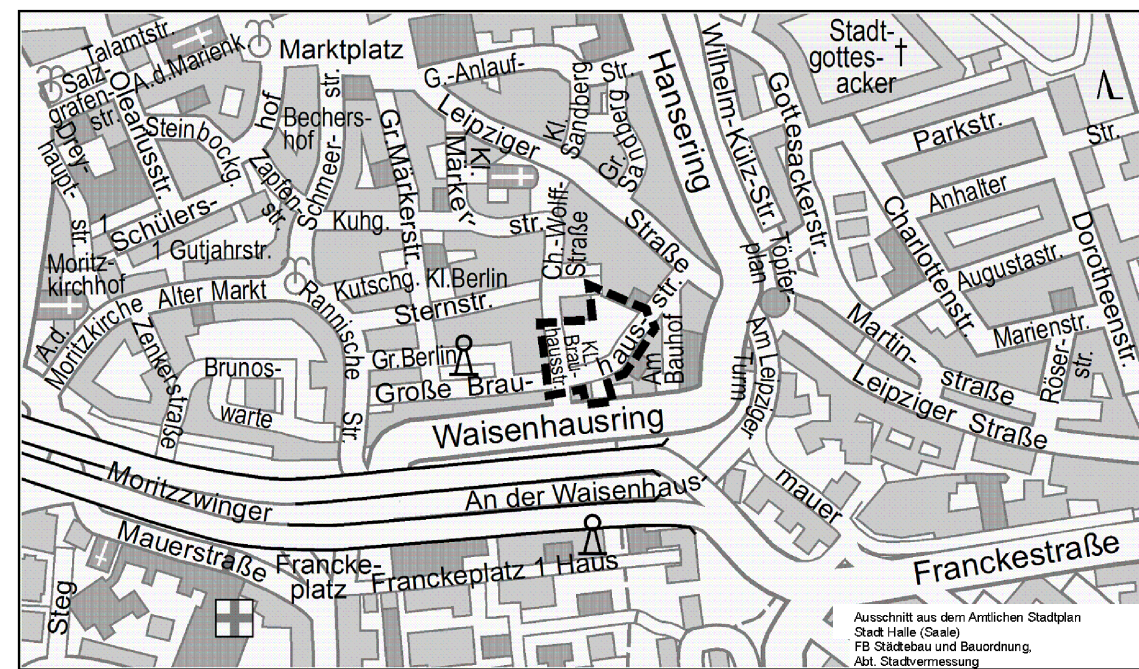
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

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 beigelegt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z. B. auch DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Städtebau und Bauordnung, in der Neustädter Passage 18, im 16. Obergeschoss, im Zimmer 16.08 eingesehen werden.



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“

Planungsbüro Seecon Ingenieure GmbH
Spinnereistraße 7, Halle 14
04179 Leipzig

Aktualitätsstand der Planung 18.08.2022 Entwurf

Gemarkung Halle

Flur 55, 56, 57

Maßstab 1 : 500

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.