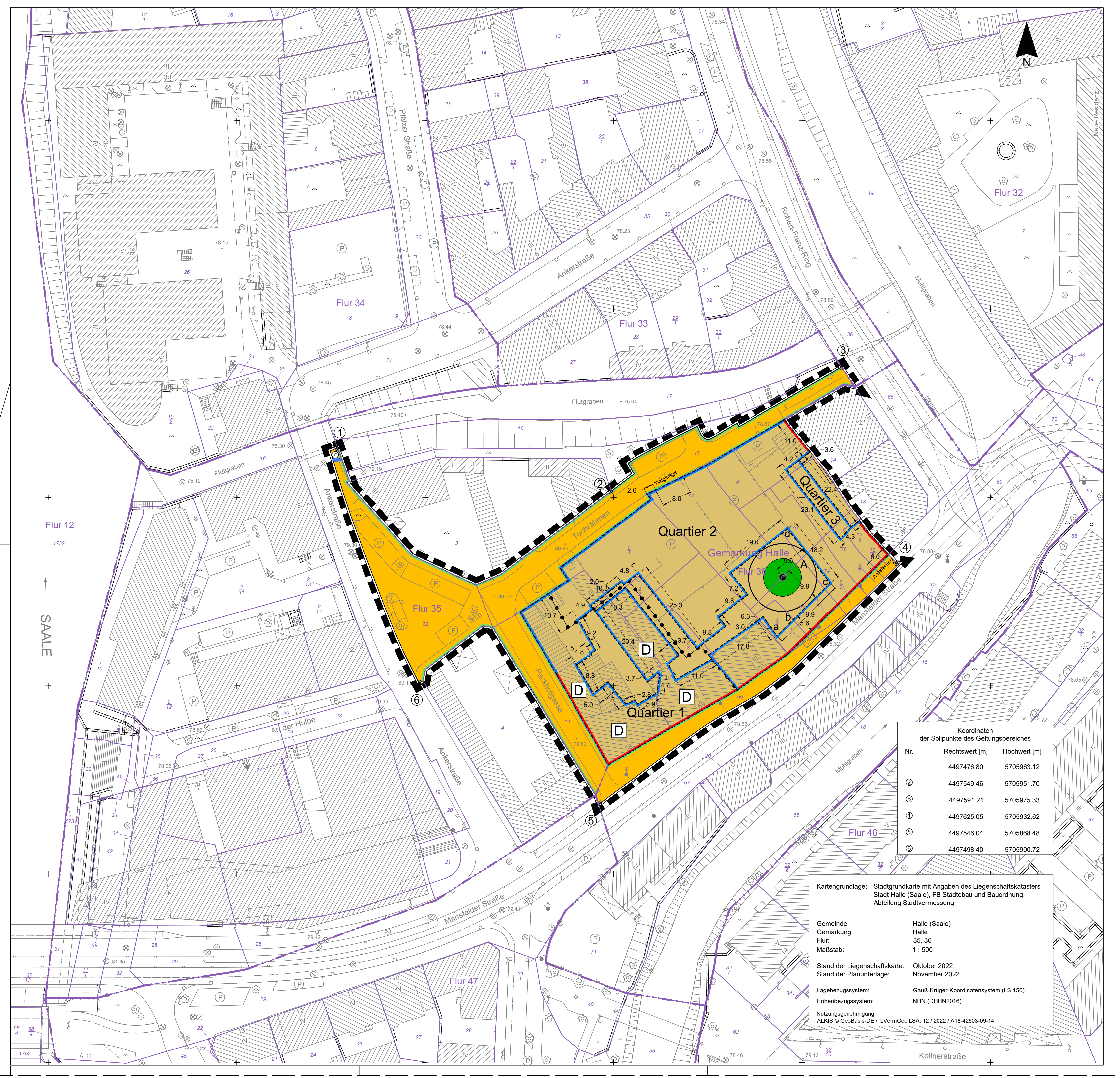
STADT HALLE (SAALE) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“

Teil A: Planzeichnung



Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
	4497476.80	5705963.12
②	4497549.46	5705951.70
③	4497591.21	5705975.33
④	4497625.05	5705932.62
⑤	4497546.04	5705868.48
⑥	4497498.40	5705900.72

Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung

Gemeinde: Halle (Saale)
Gemarkung: Halle
Flur: 35, 36
Maßstab: 1 : 500

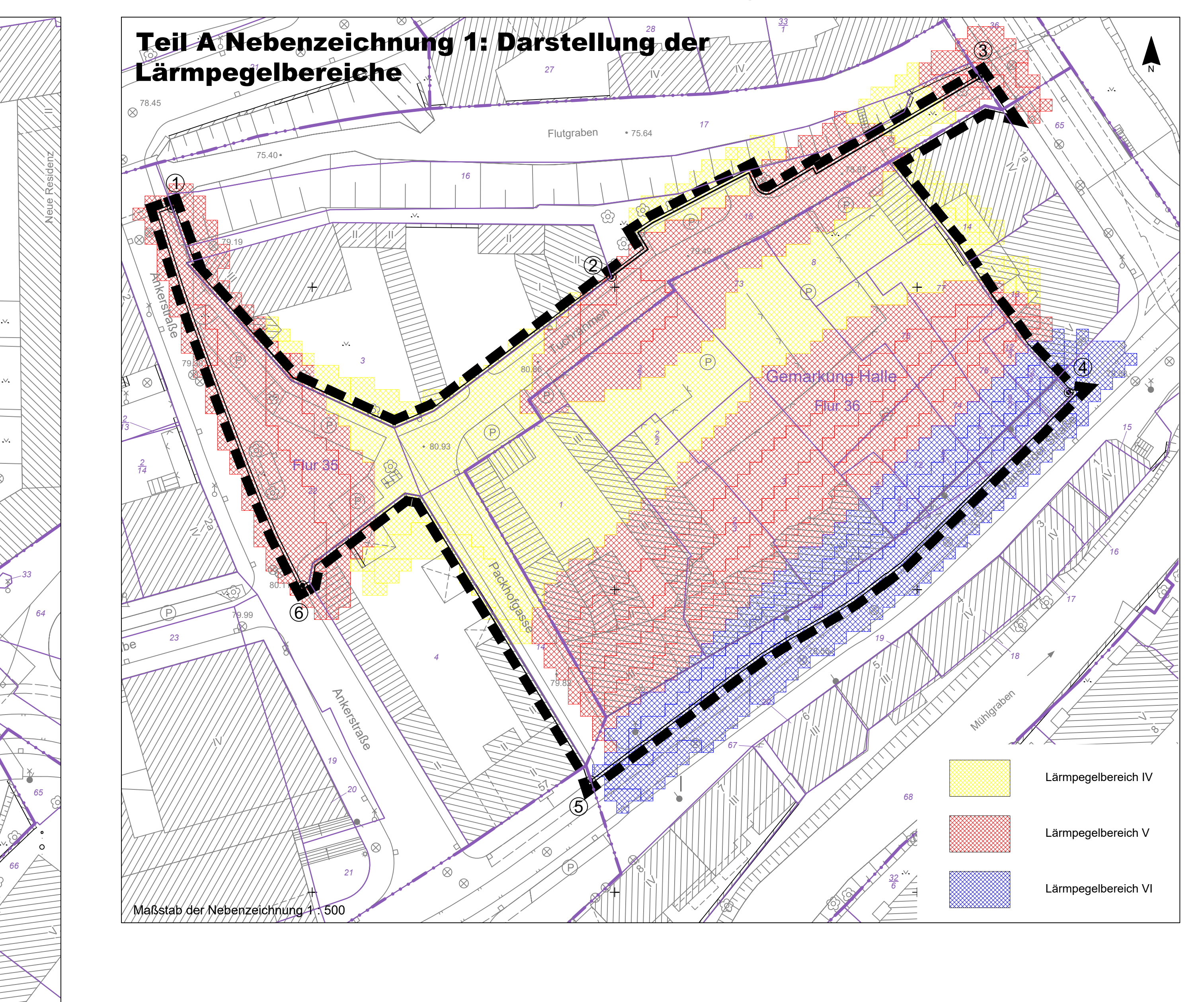
Stand der Liegenschaftskarte: Oktober 2022
Stand der Planunterlage: November 2022

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)
Höhenbezugssystem: NHN (DHHN2016)

Nutzungsgenehmigung:
ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 12 / 2022 / A18-42603-09-14

Detailausschnitt/Individuelle Planbezeichnung

Teil A Nebenzeichnung 1: Darstellung der Lärmpegelbereiche



🟨	Lärmpegelbereich IV
🟥	Lärmpegelbereich V
🟦	Lärmpegelbereich VI

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Quartier 1	Wohn- und Geschäftsquartier

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

▬	Baulinie
▬	Baugrenze

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

🟧	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
⊢⊣	Ein- und Ausfahrtbereich: Tiefgarage / Anlieferung
▬	Straßenbegrenzungslinie

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

●	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•••••	Abgrenzungen von Flächen in unterschiedlicher Art und mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
A	Buchstabe für die Bezeichnung einer Teilfläche; hier z.B. Buchstabe A
a b c d	Buchstaben zur Abgrenzung einer Teilstrecke; hier z.B. a-b-c-d

2. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D	Hinweis auf Gebäude und Anlagen, die Bestandteil eines Baudenkmales sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA
Ü	Überschwemmungsgebiete

3. Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

Planzeichen der Kartengrundlage
(auszugsweise und beispielhaft)

▨	Nichtöffentliches Gebäude
▥	Wirtschaftsgebäude
Ⓟ	Parkplatz
┴┴┴	Böschung
─┼─	Mauer
˅ ˅ ˅	Zaun
✿	Baum
. 99.99	Höhenpunkt mit Höhentext
▬ •• ▬	Gemarkungsgrenze
▬ ••• ▬	Flurgrenze
─	Flurstücksgrenze
73	Flurstücksnummner
⊙	Sollpunkt des Geltungsbereiches

4. Darstellungen ohne Normencharakter

17,50	Vermaßung in Meter

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Bedingtes Baurecht *(§ 12 Abs. 3 S. 1, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)*

1. Im Rahmen der in den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 allgemein festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung - „Wohn- und Geschäftsquartier“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

2.1 Das Wohn- und Geschäftsquartier dient vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

2.2 Im festgesetzten Wohn- und Geschäftsquartier - bestehend aus den Teilbaugebieten Quartier 1, Quartier 2 und Quartier 3 - sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude und Wohnungen,
- Geschäfts- und Büroräume,
- nicht großflächige Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 799 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten; diese dürfen auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten (Randsortiment),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe.

2.3 Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion müssen nach der textlichen Festsetzung 2.2 zulässige Lebensmitteldiscounter einen Verkaufsflächenanteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten von mindestens 90% aufweisen. Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden festgesetzt:
- Back- und Fleischwaren,
- Drogeriewaren,
- Getränke,
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Pharmazeutische Artikel,
- Reformwaren,
- Schnittblumen,
- Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor),
- Zeitungen/Zeitschriften.

2.4 Als zentrenrelevante Sortimente werden festgesetzt:
- Bastelzubehör,
- Bekleidung,
- Bücher,
- Bürobedarf,
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware wie Kühlschrank, Herd, Waschmaschine),
- Elektrokleingeräte (elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte),
- Glas/Porzellan/Keramik,
- Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Wolle,
- Haushaltswaren,
- Heimtextilien (Bett-, Haus- und Tischwäsche, Gardinen),
- Hörgeräte,
- Kinderwagen,
- Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen,
- Künstlerartikel,
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme,
- Musikinstrumente und Zubehör,
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik,
- Optik, Augenoptik,
- Papier,
- Parfümerie- und Kosmetikartikel,
- Sammlerbriefmarken und -münzen,
- Sanitätsbedarf,
- Schreibwaren,
- Schuhe,
- Spielwaren,
- Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgeräte),
- Sportbekleidung,
- Sportschuhe,
- Uhren/Schmuck,
- Wohneinrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer).

2.5 Nebenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Wohn- und Geschäftsquartier zulässig.

2.6 Im Wohn- und Geschäftsquartier sind Fahrradstellplätze zulässig. Stellplätze und Garagen sind in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) allgemein zulässig. Oberirdische Stellplätze sind im Wohn- und Geschäftsquartier nur ausnahmsweise zulässig.

2.7 Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen gemäß textlicher Festsetzung 2.2 dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Im festgesetzten Wohn- und Geschäftsquartier - bestehend aus den Teilbaugebieten Quartier 1, Quartier 2 und Quartier 3 - beträgt die Grundflächenzahl 0,80.

3.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach der textlichen Festsetzung 3.1 durch
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Anlagen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 2 Abs. 5,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,98 zulässig.

3.3 Im Teilbaugebiet mit der Bezeichnung Quartier 1 beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen mindestens 89,50 m ü. NHN und höchstens 95,45 m ü. NHN.

3.4 Im Teilbaugebiet mit der Bezeichnung Quartier 2 beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen mindestens 93,27 m ü. NHN und höchstens 99,35 m ü. NHN.

3.5 Innerhalb der mit Quartier 3 bezeichneten Fläche beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen höchstens 85,00 m ü. NHN.

3.6 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darf durch technische Gebäudeeinrichtungen und technische Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3.7 Abweichend von den festgesetzten Gebäudehöhen sind oberhalb von Ein- und Ausfahrten Einschnitte in die Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

4.1 Die Errichtung von Anlagen nach der textlichen Festsetzung 2.5 ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Satz 1 gilt auch für oberirdische Stellplätze nach der textlichen Festsetzung 2.6 Satz 3.

4.2 Für das jeweils oberste Geschoss ist ein Zurückbleiben hinter der festgesetzten Baulinie entlang der Mansfelder Straße um bis zu 3,0 m zulässig.

4.3 Entlang der festgesetzten Baugrenze zwischen den Punkten a-b-c-d ist das Überschreiten der Baugrenze durch Balkone und Dämmungen zum Zwecke der Energieeinsparung zulässig.

4.4 Die straßenseitig festgesetzten Baulinien gelten nicht für Gebäudedurchgänge sowie für Ein- und Ausfahrten.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Dachflächen bis zu einer Neigung von 5° sind gemäß FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 im Sinne einer Biodiversitätsfläche zu begrünen. Es ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm auszubilden. Ein Anteil von mindestens 50 % der Dachbegrünung ist mit einer Substrathöhe von mindestens 30 cm anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5.2 Belichtungsflächen, Balkone und Terrassen sowie Flächen für technische Einrichtungen müssen nicht begrünt werden.

5.3 Nach der textlichen Festsetzung 5.1 begrünte Dächer müssen zum Zwecke der Rückhaltung von Niederschlagswasser eine Drosselmenge von mindestens 1,0 l/s nachweisen.

5.4 Auf nicht durch bauliche Anlagen über- oder unterbauten Flächen darf ein Abflussbeiwert c_m von 0,6 nicht überschritten werden. In der mit dem Buchstaben „A“ bezeichneten Fläche (Bereich der Kronentraufe der Kastanie (Wurzelraum)) darf ein Abflussbeiwert c_m von 0,5 nicht überschritten werden.

5.5 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist bei Abgang durch einen standortheimischen Laubbaum mit der Mindestqualität Solitärbaum, 5x verpflanzt, 25-30 cm Stammumfang zu ersetzen.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 In Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ und auch in der Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße auszubilden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden den in der Nebenzeichnung 1 dargestellten Lärmpegelbereichen wie folgt zugeordnet:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L/a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 [a]

[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel L/a> 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

6.2 Von der Einhaltung der Festsetzung nach der textlichen Festsetzung 6.1 kann ausnahmsweise eine Abweichung gestattet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung können dann nach Maßgabe der DIN 4109-2:2018-01 verringert werden.

6.3 Für Wohn- und Übernachtungsräume mit notwendigen Fenstern, vor denen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) zu rechnen ist, sind schallgedämmte Lüfter einzurichten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

6.4 Abweichungen von den textlichen Festsetzungen 6.1 bis 6.3 können ausnahmsweise aus Gründen des Denkmalschutzes zugelassen werden.

7. Festsetzungen zum Schutz vor Schäden durch Hochwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7. Zum Schutz vor Schäden durch Hochwasserereignisse sind Zufahrten zu Tiefgaragen mit einer mobilen Hochwasserschutzwand mit einer Höhe von mindestens 0,60 m über der Oberkante der an die jeweilige Zufahrt angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet ist Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals „Innenstadt“ der Stadt Halle (Saale) und befindet sich im Denkmalbereich „Klaustorvorstadt“ (Erfassungsnummer 094 14348 000 000 000 000 gemäß Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Baudenkmale:
- Gasthof „Grüne Tanne“, Mansfelder Straße 58 (Erfassungsnummer 094 04849 000 000 000 000 gemäß Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt),
- Gasthof, Mansfelder Straße 59 (Erfassungsnummer 094 04850 000 000 000 000 gemäß Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt).

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am ……………..… den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 13/2022 am 8. April 2022 erfolgt.

Halle, den ....

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am ……………….. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.

Halle, den ……………

Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ……………. bis …………… während der Öffnungszeiten in der Neustädter Passage 18 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 sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen sind, 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den ……………

Siegel Oberbürgermeister

Den Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ 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

Prolog

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom .... der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“, 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 beigefügt.

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.

Robert-Franz-Ring
Mansfelder Straße
An der Magistrale
Saline
Marktplatz
Hansering
Holzplatz
Ankerstr.
Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan Stadt Halle (Saale) FB Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung

STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“

Planungsbüro	Plan und Recht GmbH Oderberger Straße 40 10435 Berlin-Prenzlauer Berg
Aktualitätsstand der Planung	25.07.2023
Gemarkung	Halle
Flur	35, 36
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.