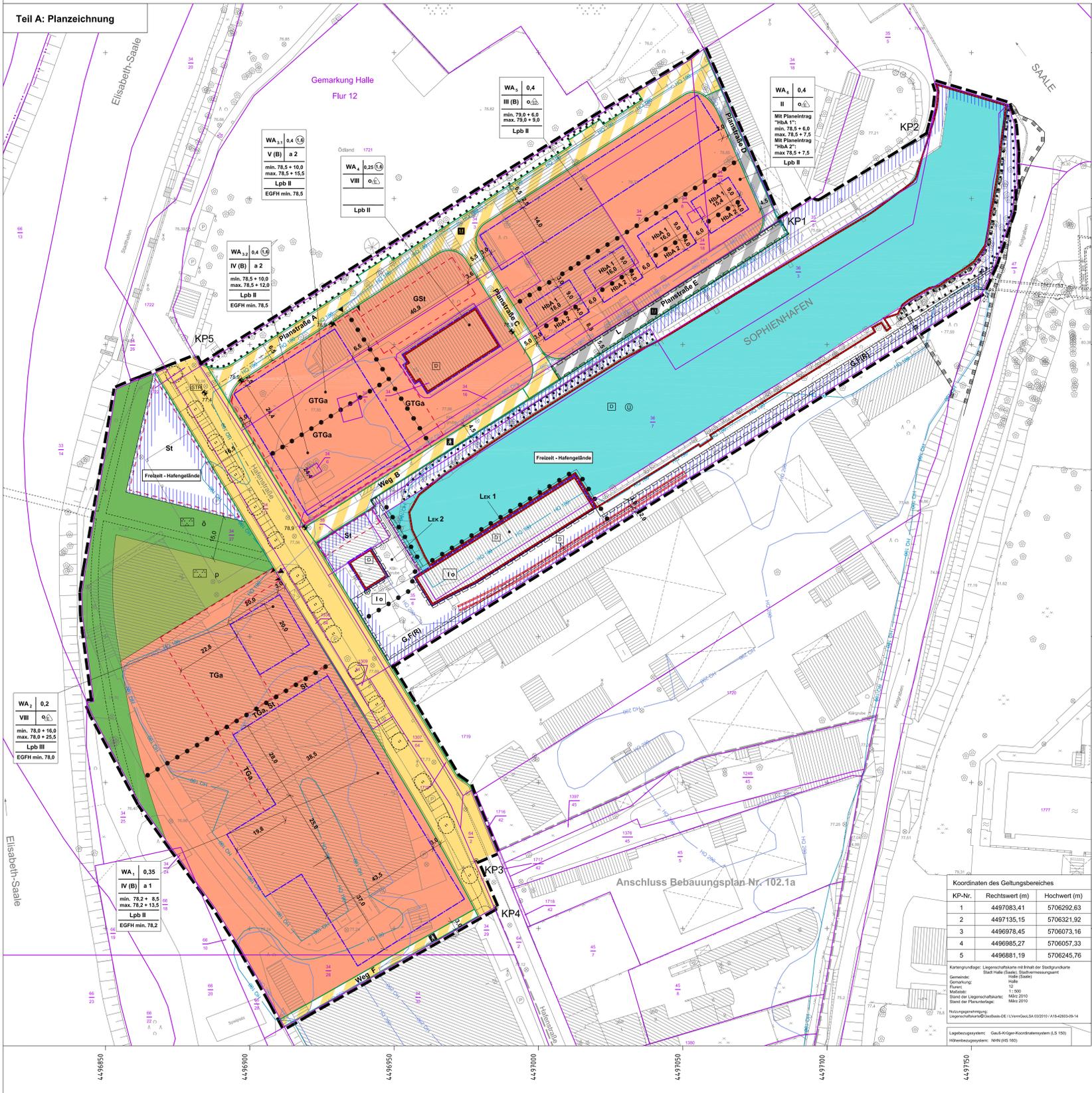




Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 151, "Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westseite"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

SCHABLONEN FÜR ANGABEN ZU ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ZUR BAUWEISE, SOWIE ZUR KENNZEICHNUNG MAßGEBLICHER LÄRMPFELBEREICHE

1) Art der baulichen Nutzung
2) Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) soweit festgesetzt
3) Zahl der Vollgeschosse
4) Bauweise
5) Höhe baulicher Anlagen (HbA)
6) Kennzeichnung maßgeblicher Lärmpegelbereiche
7) Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe

ART DER BAULICHEN NUTZUNG, SOWIE FLÄCHE MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und § 19 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet

WA
Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Freizeit-Hafengelände
z.B. Lex 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, oberstes Vollgeschoss nur mit vermindertem Geschosshöhe gemäß technischer Festsetzung Nr. 1.2.2 zulässig (Besondere Geschossfestsetzung)
Höhe baulicher Anlagen (HbA) als Mindest- und Höchstmaß in Meter oberhalb der in Meter über NN angegebenen Bezugshöhe
z.B. min. 79,0 + 0,0
z.B. max. 79,0 + 9,0
z.B. EGFH min. 78,2
Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindesthöhe in Meter über NN, siehe technische Festsetzung Nr. 1.9

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 21 BauGB)

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 21 BauGB)
offene Bauweise
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
abweichende Bauweise, siehe technische Festsetzungen Nr. 1.3.1

VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich:
Mischverkehrsfläche
Fußgängerbereich, Radverkehr zulässig
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat:
Mischverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Wasserfläche

PLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Umgestaltung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN
Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zweckbestimmungen:
Stellplatz
Gemeinschaftsstellplätze
Tiefgarage
Gemeinschaftstiefgarage
Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit
Letztrecht zugunsten der Flurstraße 34/18 und 35/5, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise
Zulässige Gestaltungs- und Höhenbegrenzung (siehe auch technische Festsetzung Nr. 1.8)
Zulässige Gestaltungs- und Höhenbegrenzung (siehe auch technische Festsetzung Nr. 1.8)
Höhe der Straßenoberkante in Meter über NN
Bemaßungslinie mit Maßgabe
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
KENNZEICHNUNGEN
Maßgeblicher Lärmpegelbereich im Sinne der DIN 4109
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Grenzen der Überschwemmungsgebiete HQ 100 und HQ 200
Baudenkmal
Glasanlage als Baudenkmal
Umgestaltung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, Geschützter Biotope gem. § 37 NatSchG LSA

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER
Standortsvorschlag für Bäume
Straßenraumauflistung
Stiel der Planzeichnung
Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise)
Nichtöffentliches Gebäude
Wirtschaftsgebäude
Böschung
Mauer
Zaun
Baum
Gemarkungsgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 151, "Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westseite"
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 151, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textuellen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
Bauordnungsverordnung
(BauVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeicherverordnung 1990
(PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung und Flächen mit besonderem Nutzungszweck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB)
1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauGB)
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB Nr. 3, Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4, Gartenbaubetriebe und Nr. 5, Tankstellen sind nicht zulässig.
1.1.2 Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck Freizeit-Hafengelände
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
a) Zulässig sind folgende Nutzungen, sofern und soweit sie das Wohnen nicht stören:
- Hafenerbetrieb für Wasserfahrzeuge, die zu Sport- und Freizeit Zwecken betriebsfähig sind sowie auch für sonstige Wasserfahrzeuge der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
- Schenke- und Spielwertschiffen
- Sonstige Gewerbebetriebe, die ausschließlich mit dem Hafenerbetrieb verbundene Leistungen wie zum Beispiel Bootzubehörehandel, Bootreparaturen oder Bootvermietungen ausüben
- Höchstens zwei Wohnungen für Aufwarte- und Befeuerungspersonen
b) In den zeichnerisch entsprechend bezeichneten Teilflächen mit dem besonderen Nutzungszweck Freizeit-Hafengelände dürfen die Betriebe und Anlagen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:
- Flächen mit Bezeichnung "LEK 1" tags 84 dB(A) 1 m² nachts 45 dB(A) 1 m²
- Flächen mit Bezeichnung "LEK 2" tags 85 dB(A) 1 m² nachts 43 dB(A) 1 m²
Der Nachweis der Einhaltung hat nach DIN 45691, Abschnitt 5 zu erfolgen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB; § 19 Abs. 1 BauGB)
1.2.1 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB)
Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl durch:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauGB
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
sind in den jeweiligen Baugebieten nur gemäß den folgenden Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauGB zulässig:
Baugebiet WA 1: Insgesamt um höchstens 30 %
Baugebiet WA 2: Nur für Tiefgaragen auch um mehr als 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4
Baugebiet WA 3.1, WA 3.2 und WA 4: Nur für Tiefgaragen auch um mehr als 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5
Die Bestimmungen des § 19 BauGB gelten ansonsten unverändert.
1.2.2 Besondere Geschossfestsetzung in den Baugebieten WA 1, WA 3.1, WA 3.2 und WA 5
(§ 16 Abs. 5 in Verbindung mit § 20 BauGB)
Ist die Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung mit dem Zusatz (B) festgesetzt, so ist das jeweils oberste als Höchstmaß zulässige Vollgeschoss nur mit einer Geschosshöhe von höchstens 75 % derjenigen des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.
1.2.3 Nachrechnung von Garageschossen auf die Zahl der Vollgeschosse, Baugebiete WA 3.1, WA 3.2 und WA 4
(§ 21a BauGB)
Höhe der Straßenoberkante in Meter über NN
Garageschosse sind in den Baugebieten WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen, soweit sie eine Höhe von 78,90 m über NN nicht überschreiten.
1.2.4 Höhenrechnung von Gemeinschaftsanlagen zur Grundstücksfläche, Baugebiete WA 3.1, WA 3.2 und WA 4
(§ 21a BauGB)
Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgestellten Gemeinschaftsanlagen hinzu zu rechnen.
1.2.5 Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauGB; § 31 BauGB)
Überschreitungen der zulässigen Höhe durch technisch erforderliche Gebäudeteile wie Kamine, solarthermische Anlagen und Blitzschutzanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.
1.3.1 Abweichende Bauweisen
(§ 22 BauGB)
a) Im Baugebiet WA 1 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. (Abweichende Bauweise „A1“)

b) In den Baugebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind abweichend von der offenen Bauweise nur Gebäude mit bis zu 10 m Länge zulässig. Die Längengrenzung gilt nicht für Tiefgaragen. (Abweichende Bauweise „A2“)

1.3.2 Baugreifen
(§ 23 BauGB)
Die Baugreifen dürfen abweichend von den ansonsten geltenden Regelungen des § 23 BauGB in den jeweiligen Baugebieten wie folgt durch Gebäudeteile überschritten werden bzw. nicht überschritten werden:
Baugebiet WA 1: Überschreitungen der Baugrenze zur Hafenerstraße sind nicht zulässig.
Baugebiet WA 2: Überschreitungen der Baugrenze zur Hafenerstraße sind nicht zulässig.
Baugebiet WA 3.1: Überschreitungen der Baugrenze zur Planstraße A sind nicht zulässig.
Baugebiet WA 4: Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone und Vordächer sind bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig.
Die Baugreifen dürfen unbeschadet der oben stehenden Regelungen durch Terrassen überschritten werden.
1.4 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
a) Oberirdische Garagen sind nur in den Baugebieten WA 5 und WA 6 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
b) Tiefgaragen, sowie oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.
c) Ein- und Ausfahrten sind in den Baugebieten WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.
d) Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze in den Baugebieten WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 dienen jeweils der Nutzung in allen drei Baugebieten.
e) Innerhalb der Flächen für den besonderen Nutzungszweck "Freizeit-Hafengelände" sind Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
1.5 Nebenanlagen
(§ 14 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB oberhalb der Geländeoberfläche, die Gebäude im Sinne des § 2 BauGB LSA sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.6 Schallschuttmass
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Als resultierendes Schallschuttmass R_{w, res} gemäß DIN 4109 sind mindestens zu erfüllen:
a) in Baugebieten, die als Lärmpegelbereich III gekennzeichnet sind:
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichts- und ähnliche: 25 dB(A)
- für sonstige Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume: 30 dB(A)
b) in Baugebieten, die als Lärmpegelbereich II gekennzeichnet sind:
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichts- und ähnliche: 30 dB(A)
- für sonstige Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume: 30 dB(A)
1.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
1.7.1 Begründung von Tiefgaragen und Dächern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; § 31 BauGB)
a) Die Oberflächen der Tiefgaragen in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Für die Begründung ist eine Substratüberdeckung von mindestens 20 cm Stärke anzugeben.
b) Die Dachflächen der Gebäude im Baugebiet WA 1 sind in der Summe aller Dachflächen zu insgesamt mindestens 50 % zu begrünen.
c) Unterschreitungen der nach den Buchstaben a) und b) festgesetzten mindestens zu begrünenden Flächenanteile durch Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen können ausnahmsweise zugelassen werden.
1.7.2 Begründung privater Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
a) Im Baugebiet WA 1 sind mindestens 10, im Baugebiet WA 2 mindestens 6 und auf der privaten Grundfläche mindestens 8 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.
b) Die Fläche für Stellplätze westlich der Hafenerstraße ist mit mindestens 13 standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu begrünen.
c) Die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Freizeit-Hafengelände" ist südlich und westlich des Hafenerbeckens mit mindestens 15 standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu begrünen.
d) Für die vorgenannten Pflanzungen nach den Buchstaben a) und b) sind mittel- bis großkrönige Bäume der Qualität Hochstamm, 3x verjüngt, Stammumfang 14 - 18 cm zu verwenden. Für die Pflanzungen nach Buchstabe c) gilt das Vorstehende, jedoch ist ein Stammumfang 16- 18 cm zu verwenden.
1.7.3 Begründung öffentlicher Straßen und öffentlicher Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Hafenerstraße sind mindestens 15 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind mindestens 25 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
Für die vorgenannten Pflanzungen sind Bäume der Qualität Hochstamm, 3x verjüngt, Stammumfang 18 - 18 cm zu verwenden. Entlang der Hafenerstraße ist eine großkrönige Baumart wie Fraxinus (Eiche) zu verwenden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mittel- bis großkrönige Baumarten zu pflanzen.
Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern und müssen eine unverjagte Fläche von mindestens 3 x 2 m aufweisen.
1.7.4 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) in Baugebieten
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.
1.8 Festsetzungen der Höhenlage der Geländeoberfläche von Baugebieten
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage der Geländeoberfläche darf in den Baugebieten WA 1 und WA 2 79,00 m über NN und in den Baugebieten WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 79,90 m über NN jeweils an der Oberkante des fertig hergestellten Geländes sowie an der Oberkante der fertig hergestellten Tiefgaragen nicht überschreiten.
1.9 Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindesthöhe
(§ 9 Abs. 3 und § 31 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen als Mindesthöhen dürfen an der Oberkante des fertig hergestellten Fußbodens im unteren Vollgeschoss (Erdgeschoss) nicht unterschritten werden.
Unterschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Unterschreitungen keine Hochwasserstände am und im Gebäude hervorgerufen werden können.
2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
2.1 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 3 und § 20 BauGB)
2.1.1 Kennzeichnungen: Grundwasserzustand
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Aufgrund des zeitweise etwa 1 bis 3 m unter Gelände anstehenden Grundwasserspiegels sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.
2.1.2 Nachrichtliche Übernahme: Überschwemmungsgebiete
In Überschwemmungsgebieten dürfen nicht ohne Genehmigung der Unteren Wasserbehörde unterschiedliche andere Vorschriften, wasserrechtliche Stellung, gelagert, die Erdoberfläche erhöht oder verläßt, bauliche Anlagen hergestellt oder geändert, Baum- oder Strauchpflanzungen angelegt und Mittelstellen, die den Hochwasserstand hindern können (Erde, Holz, Sand Steine und dergleichen) gelagert werden.
2.2 Hinweise
2.2.1 Archäologische Bodenfunde
Alle ausfindenden Firmen sind gemäß § 17 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt auf die Maßnahme von Bodenfunden hinzuweisen. Bei unentdecktem Auffinden von archaischen Kulturdenkmälern sind die §§ 9 Abs. 3 und 14 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.
2.2.2 Bodenverunreinigungen
Im geplanten Planungsbereich können Verunreinigungen des Bodens auftreten. Es ist bei allen Planungsschritten zu gewährleisten und durch fachgerichtliche Untersuchungen nachzuweisen, dass hinsichtlich der jeweils geplanten Nutzung der Baulandparzellen von den Bodenschichten keine, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen und die Allgemeinheit herbeizuführen.

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 151
"Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westseite"

Planungsjahr: H + B Stadtplanung
Philip-Müller-Str. 10
06110 Halle (Saale)

Aktueller Stand der Planung: 17.05.2010

Gemarkung: Halle

Flur: 12

Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: Ungenaukarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale)
Stadtvermessungsamt

Verfügungen der Planunterlagen 10 geordnete Zweite und Untere.