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

Teil A: Planzeichnung

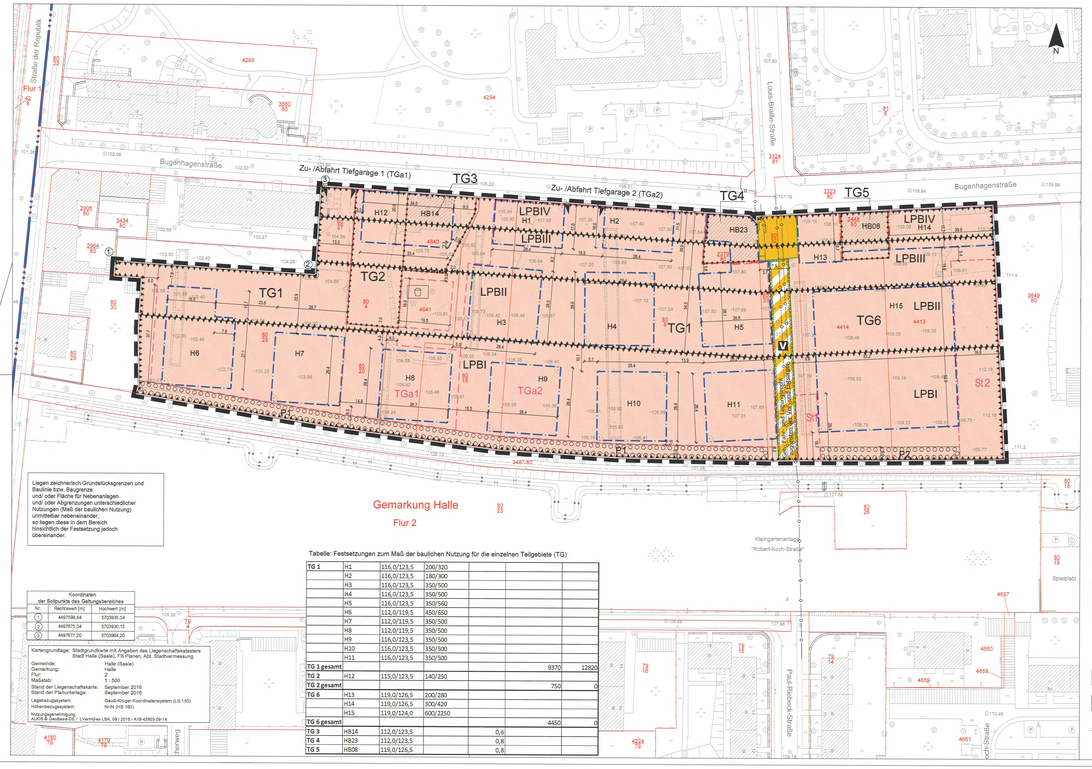


Tabelle: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Teilgebiete (TG)

TG 1	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			
TG 1 gesamt					9370	12820
TG 2	H12	115,0/123,5	140/250			
TG 2 gesamt					750	0
TG 6	H13	119,0/126,5	200/280			
	H14	119,0/126,5	300/420			
	H15	119,0/124,0	500/250			
TG 6 gesamt					4450	0
TG 3	HB14	112,0/123,5		0,6		
TG 4	HB23	112,0/123,5		0,8		
TG 5	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 und Lfdnr.

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

- H — Gebäude/ Haus
- z.B. H 5 — Gebäude geplant und Lfdnr.
- HB — Gebäude/ Haus Bestand
- z.B. HB 14 — Gebäude Bestand und amtlich vergebene Hausnummer
- z.B. GR mix/ 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 118,0/123,5 — Höhe baulicher Anlagen Oberkante als Mindest/ Höchstmaß in m über NHN

Erläuterungen zu der Tabelle: Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Teilgebiete (TG)

Teilgebiet	Gebäude / Haus = Nummer (nr)	Oberkante Gebäudehöhe Mindestmaß/ Höchstmaß in m über NHN	minimale/ maximale Grundflächen der Gebäude in m² (GR)	maximal zulässige Grundfläche einsatt der Gebäude (GRZ)	Summe maximal zulässiger Grundflächen der Gebäude zuzüglich der Flächen für ebenerdige Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in m² (GR)	maximal zulässige Grundfläche der Tiefgaragen in m² (GR)

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

- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 2 BauNVO
- Baulinie — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 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 — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- F — Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen Einfahrtsbereich -Tiefgaragen (TGa)
- L — 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 bis a) BauGB)

- z.B. P1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit.a) BauGB)
  Bezeichnung: Pflanzgebiet und Lfdnr.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- z.B. St 1 — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 BauGB)
- TGa — Bezeichnung Stellplätze und Lfdnr. — (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Tiefgarage — (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- R — 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 — Einlaufung Lärmpegelbereich (LPB) und Nummer nach DIN 4109
- 20 — Bemaßungslinien mit Maßangaben
- Bezugslinien stehen im rechten Winkel
- Solipunkt des Geltungsbereiches

2. Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- Nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Baum
- 99.99 — Höhenpunkt mit Höhentext
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- 9 — Flurstücknummer
- 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 Einrichtung, Nutzungsänderung bzw. Erweiterung der genehmigten gewerblichen Nutzung für einen Bürodienst mit Lager und Garage für mobile Dienstleistungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

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

2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die Höhenlage der Höhe der baulichen 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)

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

5. Technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

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

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

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 Bauanpflanzungen 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 Grundstücksflächen 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.

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 dichte, standortgerechten, 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 Strauche 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 maximal 3 x und im Bereich P2 maximal 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 einer Oberfläche aus Bitumen (oder gleichwertigen) mit eingebauter Rinne gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie, Punkt 8.3.7 geschlossen/ Tiefgarage; mit einem maximalen Gefälle von 15 % auszubilden. Erforderliche Lüftungsöffnungen für die Tiefgaragen sind in einem Abstand von mindestens 12 m zu Fenstern nach DIN 4109 schutzbedürftiger Räumen herzustellen (Mitte Lüftungsöffnung bis Mitte des betreffenden Fensters). Erforderliche Regenrinnen und Garagentore im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind lärmarm entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden.

8.2 Im TG 2 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags von 55 dB(A)/ m² (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts 40 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 (LPB)	resultierendes Schalldämmmaß (R'w) der Fassaden
LPB IV (86 - 90 dB)	erforderliches R'w = 55 dB
LPB III (81 - 85 dB)	erforderliches R'w = 35 dB
LPB II (66 - 80 dB)	erforderliches R'w = 30 dB
LPB I (51 - 65 dB)	erforderliches R'w = 30 dB

8.4 Im Lärmpegelbereich IV ist die Errichtung von Terrassen, Loggien und Balkonen dann zulässig, wenn ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

8.5 Im TG 1 ist die Unterbringung von Stellplätzen in zwei voneinander getrennten Tiefgaragen zu erlegen. Die Tiefgarage 1 (TGa1) wird auf maximal 100 und die Tiefgarage 2 (TGa2) auf maximal 111 Fahrzeuge begrenzt. Außerhalb der Tiefgaragen 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 sind aus Gründen des Schallschutzes nur wie folgt zulässig:
a) Asphalt
b) Betonsteinpflaster mit Fugen kleinergleich 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 07.04.2010 im Amtsblatt Nr. 7 erfolgt.
Halle (Saale), den 17.01.2019
Siegel — Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat im 27.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" mit der Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Halle (Saale), den 17.01.2019
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 23.10.2017 bis zum 23.11.2017 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 im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, am 11.10.2017 im Amtsblatt Nr. 18 bekannt gemacht worden.
Halle (Saale), den 17.01.2019
Siegel — Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle (Saale), den 17.01.2019
Siegel — Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 30.05.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" mit der Begründung zur erneuten Offenlage bestimmt.
Halle (Saale), den 17.01.2019
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 21.06.2018 bis zum 23.07.2018 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute 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 im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, am 13.06.2018 im Amtsblatt Nr. 12 bekannt gemacht worden.
Halle (Saale), den 17.01.2019
Siegel — Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Halle (Saale), den 17.01.2019
Siegel — Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.12.2018 abschließend geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Halle (Saale), den 17.01.2019
Siegel — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 19.12.2018 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Halle (Saale), den 17.01.2019
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 17.01.2019
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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
Halle (Saale), den 16.01.2019
Siegel — Fachbereich Planen, Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
Halle (Saale), den 17.01.2019
Siegel — Fachbereich Planen

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" als Satzung sowie die Begründung dazu, haben in der Bekanntmachung vom 17.01.2019 mit Ort und Zeit der Auslegung bereits ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine 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. Vorsehrift wurde auf die Rechtsfolgen nach § 5 Abs. 2 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.
Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung am 31.01.2019 in Kraft getreten.
Halle (Saale), den 28.01.2019
Siegel — Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 18.12.2018 der Bebauungsplan Nr. 144 "Wohngebiet an der Bugenhagenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

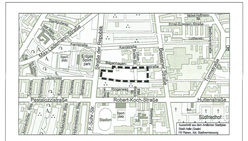
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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 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 II. Obergeschoss im Zimmer 519 eingesehen werden.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 144
„Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“

Planung	Bou und Partner BI für Bauwesen GmbH Graf-Stauffenberg- Straße 36 06618 Naumburg (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	06.08.2018
Gemarkung	Halle
Flur	2
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskataisters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Veröffentlichungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.