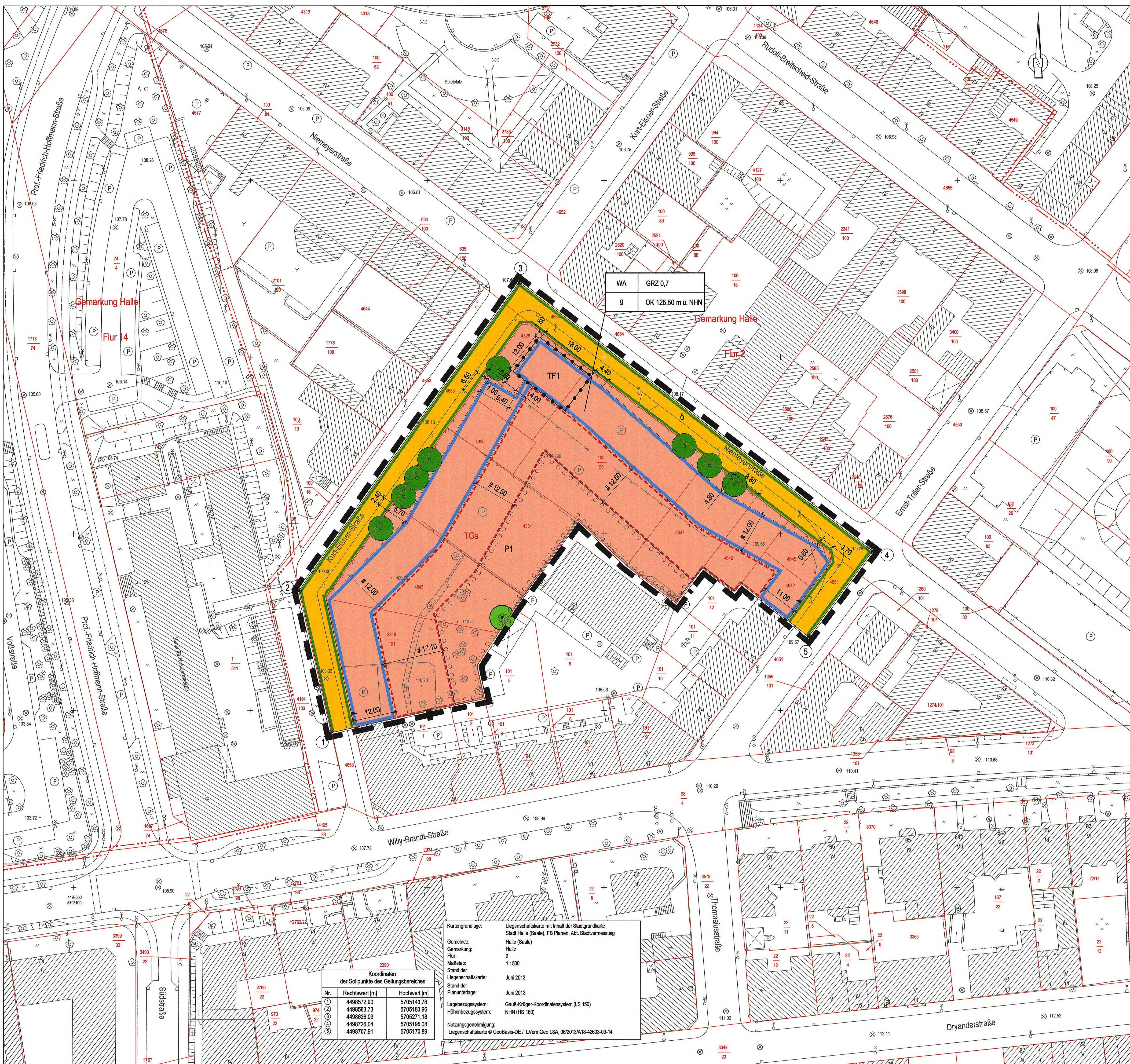


STADT HALLE (SAALE) VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 161

"Wohnquartier Niemeyerstraße"

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,7 Grundflächenzahl als obere Grenze	§ 16, 19 BauNVO
OK 125,50 m ü. NN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NN)	§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
g geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
E Ein- und Ausfahrtsbereich	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
P1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
P2 Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
P3 Pflicht zur Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Sonstige Planzeichen	
G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
TGA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Tiefgarage	
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets siehe textliche Festsetzungen 2.2	§ 16 Abs. 5 BauNVO
TF Teilfläche	
12,00 Bemessungslinie mit Maßangabe in Meter	
# Abstandsmaß parallel	
∟ rechter Winkel	
Diagonalstrich Nichtöffentliches Gebäude	
Vertikale Linien Wirtschaftsgebäude	
Horizontale Linien Böschung	
Stichstrich Mauer	
Wellenstrich Zaun	
Blatt Baum	
108,17 Höhenpunkt mit Höhentext	
--- Gemarkungsgrenze	
--- Flurgrenze	
--- Flurstücksgrenze	
10 Flurstücksnummer	
● Sollpunkt des Geltungsbereiches	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 sowie § 4 BauNVO)**
 - Innerhalb des Vorhabensgebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.
 - Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**
 - Die in der Planzeichnung eingetragene maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO für aufgeständerte Solarkollektoren mit einer Fläche von insgesamt 200 m² um 3,00 m überschritten werden.
 - Innerhalb der gekennzeichneten Teilfläche TF 1 ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der in der Planzeichnung eingetragenen maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen um 4,50 m zulässig.
 - Für die festgesetzte Tiefgarage wird eine maximal zulässige Oberkante von 111,00 m über NN bestimmt.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Die festgesetzte Baugrenze kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO an der Ecke Niemeyerstraße / Ernst-Toller-Straße ab einer Höhe von 113,50 m über NN überschritten werden. Dies ist in geradliniger Fortführung der Baugrenze zur Niemeyerstraße zulässig, bis diese auf die geradlinige Verlängerung der Baugrenze zur Ernst-Toller-Straße trifft.
 - Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen. Hierzu werden Lärmpegelbereiche (LPB) mit dem erforderlichen „zusätzlichen bewerteten Bauschalldämm-Maß“ (R_{w,ext}) wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume von Wohnungen	Büro Räume u.ä.
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Die Darstellung der Lärmpegelbereiche ist Bestandteil der Schalltechnischen Untersuchungen Nr. 2012-BUP-351 vom 05.02.2013 (Anlage zur Begründung).

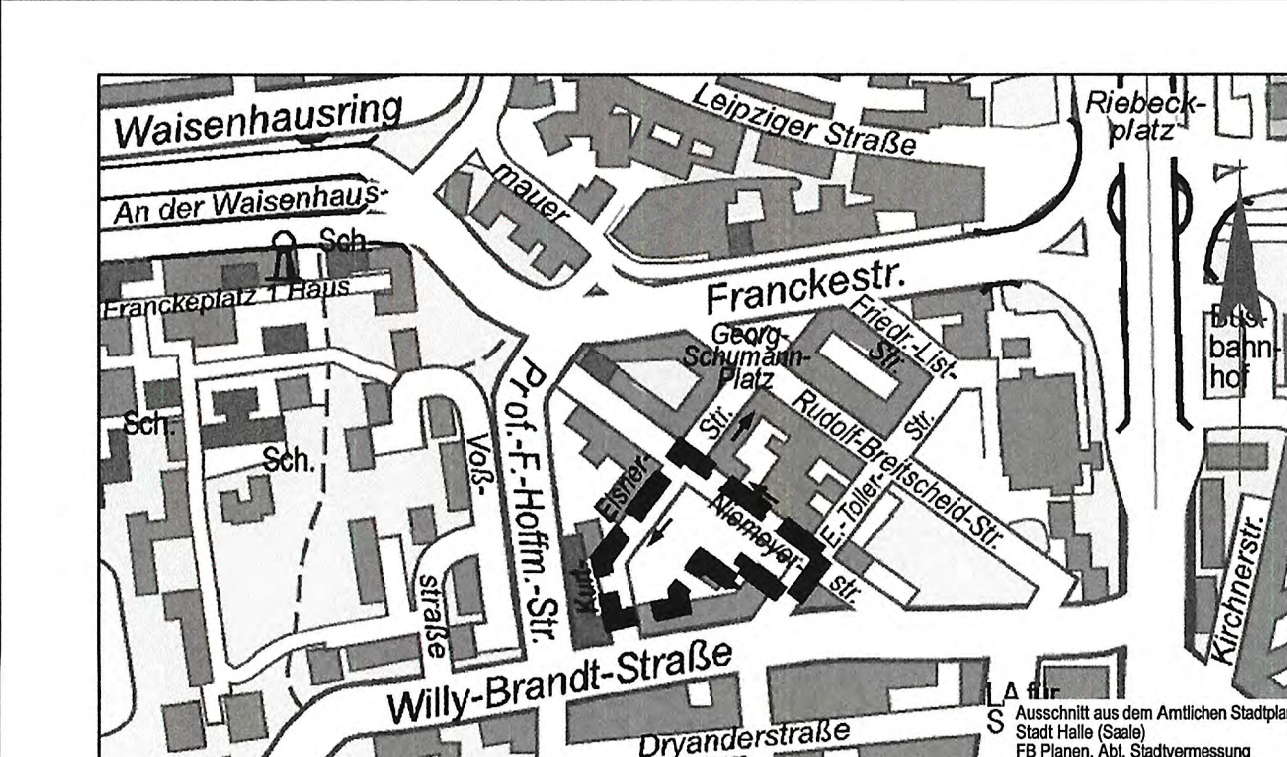
In den direkt zur Straße orientierten Aufenthaltsräumen ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsgittern mit dem festgesetzten Schalldämmmaß für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich.
- Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
 - Pflanzgebiet P 1 - private Gartenfläche
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche P 1 ist gärtnerisch zu gestalten. Konkrete inhaltliche Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.
 - Anpflanzen von Bäumen
An den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Standorten sind standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen. Von den Standorten kann in begründeten Fällen um bis zu 2,00 m abgewichen werden.
 - Erhalt von Bepflanzungen
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat am 21.11.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 161 in der Fassung der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 161 (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie dem Plan 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 161 "Wohnquartier Niemeyerstraße" als Satzung erlassen.
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baumzonenverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.
- Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können im FB Planen, Technisches Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, Zimmer 519 eingesehen werden.



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 161

"Wohnquartier Niemeyerstraße"

Vorhabenträger: Hallesche Wohnungsgenossenschaft "Freiheit" eG
Freyburger Straße 3
06132 Halle (Saale)

Planungsbüro: StadtLandQuin
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchhof 10
06108 Halle (Saale)

Aktuellitätsstand der Planung: 11. Dezember 2013

Gemarkung: Halle

Flur: 2

Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung