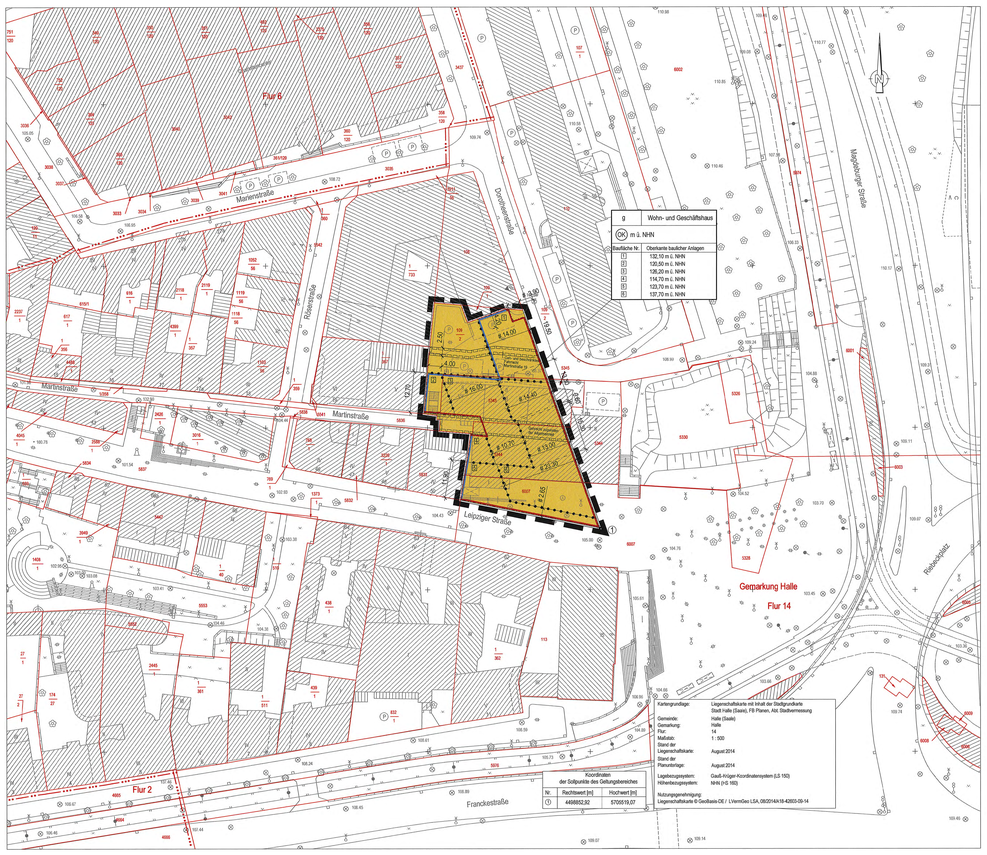
STADT HALLE (SAALE) VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 169

"Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße"

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Wohn- und Geschäftshaus	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. OK 125,00 m ü. NHN: zwingende Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN)	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
g geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baulinie	§ 23 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung der Bauflächen zur Festsetzung unterschiedlicher Oberkanten baulicher Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
15,00 Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
# Abstandsmaß parallel	

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)

- Nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Baum
- 108.17 Höhenpunkt mit Höhentext
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 10/1 Flurstücksnummer
- Sollpunkt des Geltungsbereiches

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Bauweise	Art der baulichen Nutzung
zwingende Höhe baulicher Anlagen	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für das Vorhabengebiet wird die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses festgesetzt.

1.2 Innerhalb der einzelnen Ebenen werden folgende Nutzungen zugelassen:

Ebene 0 (Leipziger Straße)
- Einzelhandelsbetriebe in Form des „Hallescher Ladens" mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² je Laden
- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m ²
- Schank- und Speisewirtschaften
- den Nutzungen innerhalb des Plangebietes zugeordnete Nebenanlagen

Ebene 1 (Dorotheenstraße)
- Nebenanlagen der Einzelhandelsbetriebe (wie Anlieferung, Lager, Aufzug und Büroräume)
- Wohnungen einschließlich Nebenräumen und Gemeinschaftsanlagen (wie Begegnungsstätte)
- Geschäfts-, Büro- und Praxisräume
- den Nutzungen innerhalb des Plangebietes zugeordnete Nebenanlagen

ab Ebene 2
- Wohnungen einschließlich Gemeinschaftsanlagen
- Geschäfts- und Büroräume

1.3 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.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Plangebietes ist eine maximal 80%ige Überbauung mit Gebäuden zulässig.

2.2 Für die in der Planzeichnung abgegrenzten Bauflächen 1 bis 6 wird ein zwingendes Maß für die Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt. Von diesen Oberkanten ist eine Abweichung von ± 30 cm zulässig. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Bezug für die Festsetzung sind die §§ 16 und 18 der BauNVO.

2.3 Von der Begrenzung der zwingend festgesetzten Oberkanten ausgenommen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen und Geländer.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die festgesetzten Bauflinien gelten ausschließlich für die jeweils anliegenden Bauflächen.

4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 Eine Unterschreitung der erforderlichen Mindesttiefe der Abstandsflächen ist gemäß § 6 Abs. 5 BauO LSA zulässig, die Abstandsflächen müssen jedoch mindestens 3,00 m betragen.

5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R 'W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich (LPB)	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Aufenthaltsräume von Wohnungen	Büroräume" 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
III	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Die Lärmpegelbereiche sind bezogen auf die einzelnen Fassadenabschnitte der schalltechnischen Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 21.11.2014, Az.: 8000 650 279 / 514 UBS 058 zu entnehmen, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

5.2 In Aufenthaltsräumen sind ab dem Lärmpegelbereich IV für eine ausreichende Belüftung schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

5.3 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu unter 3.1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

6 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Pflanzgebot - private Dachflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mindestens 280 m² der Dachflächen zu begrünen. Konkrete inhaltliche Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 29.04.2015 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 9 am 13.05.2015 erfolgt. Bei der Aufstellung wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13a Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Halle, den 22.12.2015

Siegel Oberbürgermeister

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung wurde im Verfahren Gebrauch gemacht.

Halle, den 22.12.2015

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 29.04.2015 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.

Halle, den 22.12.2015

Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung hat in der Zeit vom 21.05.2015 bis 22.06.2015 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 13. Mai 2015 im Amtsblatt Nr. 9 bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Halle, den 22.12.2015

Siegel Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 22.12.2015

Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 28.01.15 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 22.12.2015

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 29.12.2015

Siegel Fachbereich Planen Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 29.12.2015

Siegel Fachbereich Planen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 169 bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den 22.12.2015

Siegel Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 169, bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den 22.12.2015

Siegel Oberbürgermeister

Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 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 29.01.16 im Amtsblatt Nr. 1 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 Fristigkeit 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 15.04.2016 in Kraft getreten.

Halle, den 21.01.2016

Siegel Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 28.01.15 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße", bestehend aus dem Plan 1 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße", Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie dem Plan 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße" als Satzung erlassen.

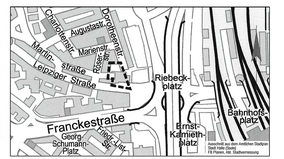
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

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 können im Stadtplanungsamt, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169

"Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße"

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Vorhabenträger	Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH Hansering 19 06108 Halle (Saale)
Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	13.11.2015
Gemarkung	Halle
Flur	14
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Plan 1