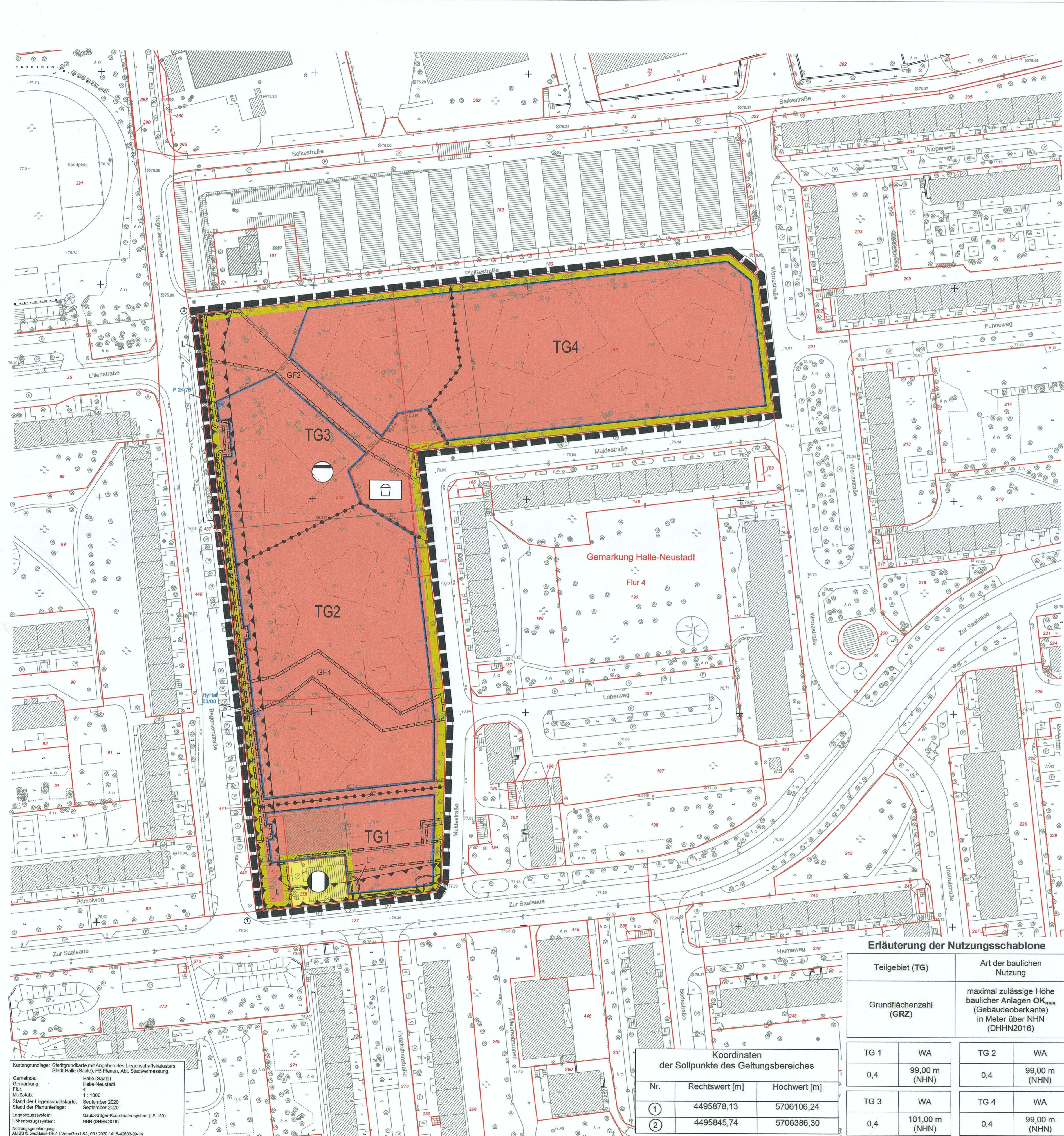




STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 195 "Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße"

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
 - Bezeichnung Teilgebiete: TG1, TG2, TG3, TG4
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl (GRZ) § 16, 19 BauNVO
 - Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhen (NH) § 16, 18 BauNVO
 - Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze § 23 BauNVO
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Zweckbestimmung: Fernwärme § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - Zweckbestimmung: Abwasser
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Leitungsrecht Geh- und Fahrrecht (GF1, GF2) Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich III) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Bernaßungslinie mit Maßangaben in Meter
 - Grundwassermessstelle mit Bezeichnung (z.B. P24/75)
- Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugweise) - Planzeichen der Kartengrundlage**
 - Nichtöffentliche Gebäude
 - Wirtschaftsgebäude
 - Böschung
 - Mauer
 - Zaun
 - Baum
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Höhennpunkt mit Hohenstext
 - Sollpunkt des Geltungsbereiches
- Gebäudekonturen Neubau, städtebaulicher Entwurf**

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Sinne von § 1 Abs. 6 BauNVO in allen WA-Teilgebieten nicht zulässig.
 - Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind im Sinne von § 1 Abs. 6 BauNVO in den WA-Teilgebieten TG 2, TG 3 und TG 4 nicht zulässig.
 - In allen WA-Teilgebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO darf die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete in den WA-Teilgebieten TG2, TG3 und TG4 um einen Wert bis 0,3 überschritten werden.
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird innerhalb der WA-Teilgebiete TG2, TG3 und TG4 die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von baulichen Hausanlagen auf 4 Vollgeschosse als Mindestmaß festgesetzt.
 - Gemäß § 18 Abs. 1 BauGB wird als oberer Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (OK_{max}) bestimmt. Es gelten die per Planentwurf in die Nutzungsschablone angegebenen Werte der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Obergrenze.
 - Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können in den WA-Teilgebieten ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3 Meter für untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie u.a. Fassadelemente, Treppentürme, Bie- und Erleuchtungsanlagen, Blitzschutzanlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen werden, sofern diese Bauteile mindestens 2 Meter von der Gebäudeäußenkante zurückspringen.
 - Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen bauliche Anlagen mit einer Grundfläche bis 750 m² in allen WA-Teilgebieten die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante) um einen Wert von maximal 3 Meter ausnahmsweise überschreiten, wenn diese Überschreitung auf weniger als 2/3 der Grundfläche erfolgt und als Staffeltagesgeschoss ausgeführt wird.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie u.a. Balkone, Erker, Loggien oder Dachüberstände um bis zu 1 Meter über die gesamte Fassadenlänge überschritten werden, wenn diese Überschreitung anderen Festsetzungen der Planung nicht entgegensteht.
- Ausnahmsweise ist im WA-Teilgebiet 1 an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 178/1, Flur 4, Gemarkung Halle-Neustadt, eine grenzüberschreitende Bebauung zulässig.**
- Stellplätze und Garagen, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25a BauGB)**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind im Geltungsbereich insgesamt mindestens 800 m² Spielfläche (netto) für Kinder von 6-12 Jahren zu errichten, auf Dauer zu erhalten und der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Mindestens 50 % dieser Fläche ist zusammenhängend in dafür festgesetzten Bereich im WA-Teilgebiet TG3 zu errichten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die mit L gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
 - Die mit GF1 und GF2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Umgrünung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Zum Schutz vor Lärm sind bei der Neuerichtung und Umnutzung sowie Sanierung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 vorzusehen. Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III sind Gebäudewand- und Dachflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit einem erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschuttmass (R_{w,eq}) entsprechend Tabelle 7 der DIN 4109-1 zu realisieren.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	R _{w,eq} in Behälter- und Überwachungsanlagen	R _{w,eq} in Behälter- und Überwachungsanlagen u.a.
III	60 bis 65	35	30

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 19.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 2 am 23.01.2019 erfolgt.
- Halle (Saale), den 23.08.2021
- Siegel: Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.09.2019 bis zum 04.10.2019 durchgeführt worden.
- Halle (Saale), den 23.08.2021
- Siegel: Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 05.08.2019 mit der Auforderung zur Außenprüfung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.
- Halle (Saale), den 23.08.2021
- Siegel: Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 15.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ mit der Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Halle (Saale), den 23.08.2021
- Siegel: Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 195 „Neustadt, Wohngebiet Muldestraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 09.09.2020 bis zum 13.10.2020 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.oefentliche-auslegung.halle.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/ig_in_kommunen.html im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, am 28.09.2020 im Amtsblatt Nr. 17 bekanntgemacht worden.
- Halle (Saale), den 23.08.2021
- Siegel: Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 29.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Halle (Saale), den 23.08.2021
- Siegel: Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 18.08.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Halle (Saale), den 23.08.2021
- Siegel: Oberbürgermeister
- Die verwendete Planunterlagen 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 Überwachbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Orthofotie ist einwandfrei möglich.
- Halle (Saale), den 23.08.2021
- Siegel: Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung
- Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
- Halle (Saale), den 23.08.2021
- Siegel: Fachbereich Städtebau und Bauordnung
- Der Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.05.2021 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Halle (Saale), den 23.08.2021
- Siegel: Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Halle (Saale), den 23.08.2021

Siegel: Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“ 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 17.02.2021 im Amtsblatt Nr. 43 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 § 9 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am 17.02.2021 in Kraft getreten.

Halle (Saale), den 22.09.2021

Siegel: Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zuletzt gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 26.05.2021 der Bebauungsplan Nr. 195 „Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenerverordnung 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 beigelegt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen, z.B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke, können im Fachbereich Städtebau und Bauordnung, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.

Stefan Vogt
Projektbehandler

WENZEL & DREHMANN PEM GmbH
Judenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel.: 03443 28 43 90
Email: info@wenzel-drehmann-pem.de

STADT HALLE (SAALE)
Bebauungsplan Nr. 195
„Neustadt, Wohnbebauung Muldestraße“

Planungsbüro: Wenzel & Drehmann PEM GmbH
Judenstraße 31
06667 Weißenfels

Aktualitätsstand der Planung: 28.01.2021

Gemarkung: Halle-Neustadt

Flur: 4

Maßstab: 1 : 1.000

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für genehmliche Zwecke sind unzulässig.