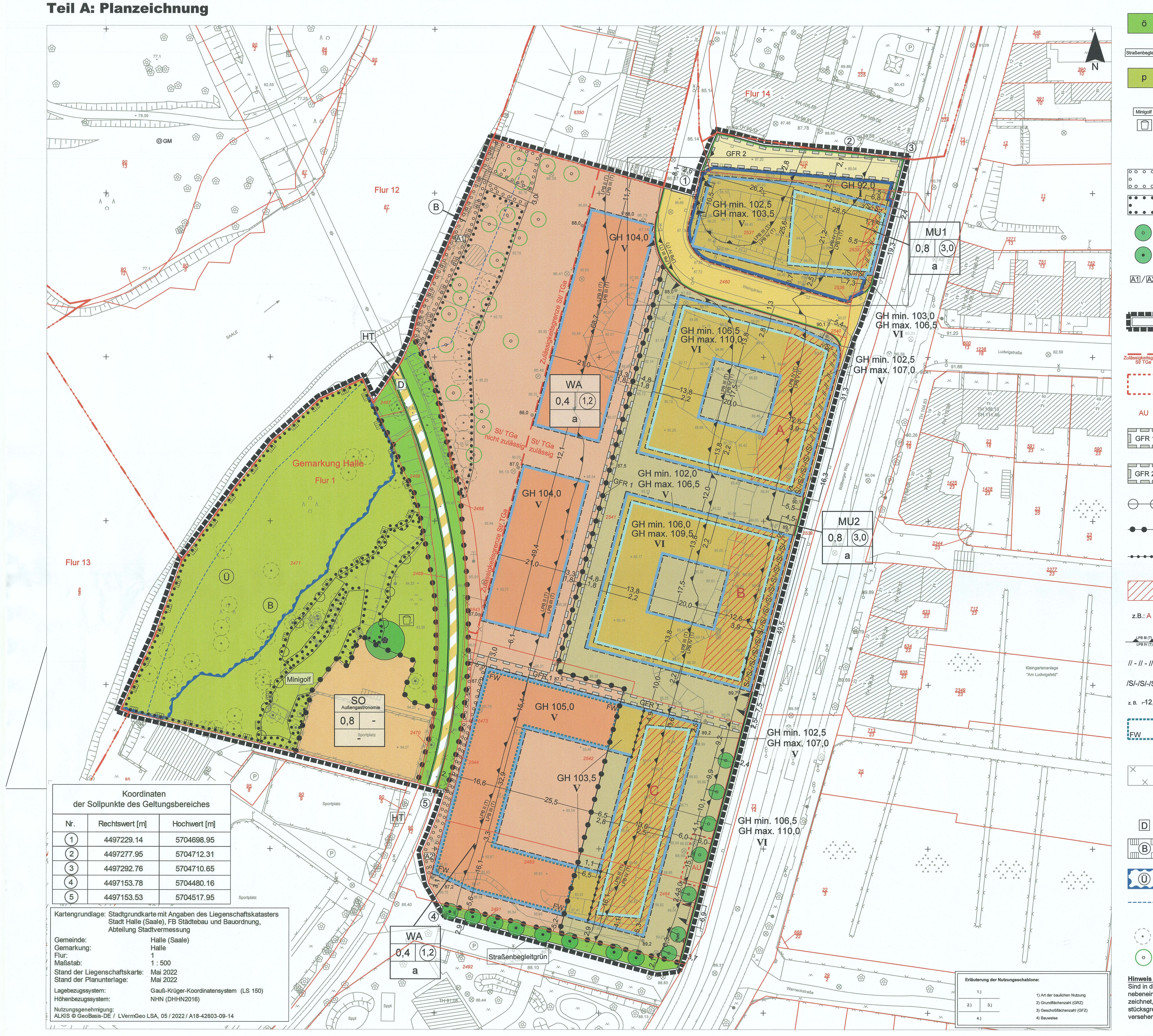
STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg"

Teil A: Planzeichnung



Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
①	4497229.14	5704698.95
②	4497277.95	5704712.31
③	4497292.76	5704710.65
④	4497153.78	5704480.16
⑤	4497153.53	5704517.95

Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung

Gemeinde:	Halle (Saale)
Gemarkung:	Halle
Flur:	1
Maßstab:	1 : 500
Stand der Liegenschaftskarte:	Mai 2022
Stand der Planunterlage:	Mai 2022
Lagebezugssystem:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)
Höhenbezugssystem:	NHN (DHHN2016)

Nutzungsgenehmigung:
ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 05 / 2022 / A18-42603-09-14

Erläuterung der Nutzungsschablone:

1.)	
2.)	3.)
4.)	

1) Art der baulichen Nutzung
2) Grundflächenzahl (GRZ)
3) Geschoßflächenzahl (GFZ)
4) Bauweise

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
MU (1) (2)	Urbane Gebiete	(§ 6a BauNVO)
SO	Sondergebiet Zweckbestimmung:	(§ 11 BauNVO)
Außengastronomie	Außengastronomie	
WA (1) (2)	Allgemeines Wohngebiet	
(1) (2)	überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

Zeichen	Erklärung
z.B.: (1,2)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
z.B.: 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B.: V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B.: ⊕ 88,0	Höhenlage der Oberfläche in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Höhenlage des Geländes) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)
z.B.: GH 100,0	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)
z.B.: GH min. 99,0 GH max. 100,0	Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Zeichen	Erklärung
▬	Baugrenze für Sockelgeschosse, soweit sie nicht mit den Baugrenzen für aufgehende Geschosse ab dem Erdgeschoss zusammenfällt
▬	Baugrenze für aufgehende Gebäude und Gebäudeteile ab der Erdgeschossebene
▬	Baugrenze für aufgehende Gebäude und Gebäudeteile ab der 5. Obergeschossebene, soweit sie nicht mit den Baugrenzen für aufgehende Geschosse ab dem Erdgeschoss zusammenfällt
a	abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zeichen	Erklärung
🟨	öffentliche Verkehrsflächen
🟨	private Verkehrsflächen
▬	Straßenbegrenzungslinie
◢⋯◣	Bereiche für Ein- und Ausfahrten
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung:
HT	denkmalgeschützte Hafenbahntrasse

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zeichen	Erklärung
ö	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
Straßenbegleitgrün	Straßenbegleitgrün
p	private Grünflächen Zweckbestimmung:
Minigolf	Minigolfanlage
🗑	Spielplatz

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zeichen	Erklärung
○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
●●●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
○	Anpflanzung von Bäumen
●	Bindung für die Erhaltung von Bäumen
A1 / A2	Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahmen (siehe TF 7.2/ 7.4)

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Zulässigkeitsgrenze St/ TGa	Zulässigkeitsgrenze für Stellplätze und Tiefgaragen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
┅	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung:	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
AU	Standort für Abfallsammelbehälter in Unterflurbauweise	
GFR 1	Mit einem Gehrecht sowie einem Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFR 2	Mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU1 sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Andienung notwendiger Stellplätze im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU1 zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
⊖—⊖	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Grünflächen	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und sonstiger Nutzungen	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
•-•-•-•	Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Gebäudehöhen und Vollgeschosse innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
▨	Flächen, in denen eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig ist, sowie eine bestimmte Geschossfläche in Gebäuden mindestens für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist	(§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und § 6a Abs. 4 BauNVO)
z.B.: A	Bezeichnung einer Fläche, in der eine bestimmte Geschossfläche mindestens für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist	(§ 6a Abs. 4 BauNVO)
LPB III (T) / LPB IV (T)	Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel in Größenklassen von je 5 dB (A) (Lärmpegelbereiche)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
// - // - // - //	Schallschutzmaßnahmen für schützenswerte Aufenthaltsräume inner- und außerhalb von Wohnungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
/S/-/S/-/S/	Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume	
z. B. ⌐12,0⌐	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
FW	Flächen, auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Zeichen	Erklärung
☒	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
B	geschützter Biotop	(§ 22 NatSchG LSA)
Ü	Überschwemmungsgebiet der Saale	(§§ 76 und 78 WHG)
- - - - -	Gewässerrandstreifen der Saale	(§ 50 WG LSA)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

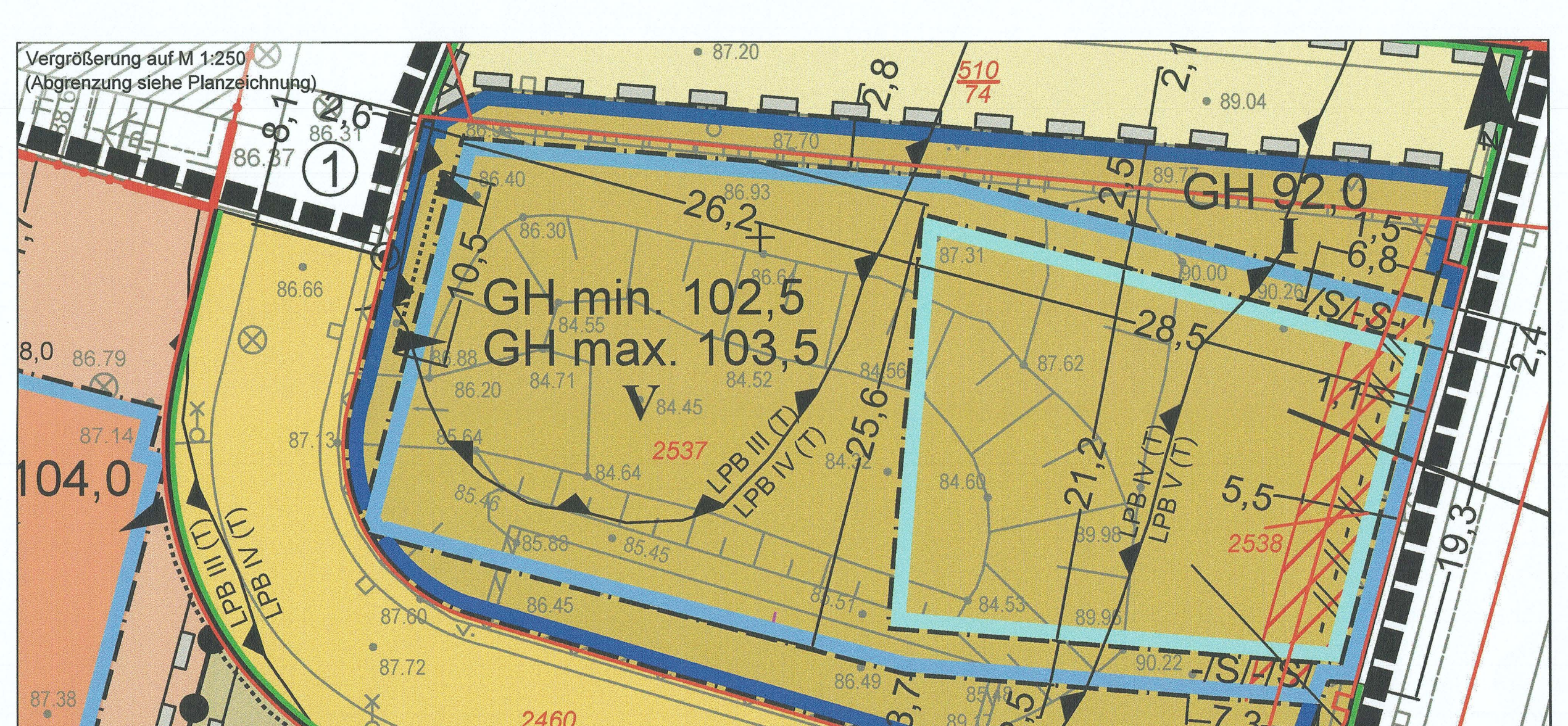
Zeichen	Erklärung
⊙	bestehender Baum, nicht eingemessen
○	Standortvorschlag für das Anpflanzen von Bäumen

Hinweis zur Planzeichnung:
Sind in der Planzeichnung (Teil A) lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen. Maßgebend ist die Flurstücksgrenze, oder der mit einer Vermaßung versehene Planeintrag.

Planzeichen der Kartengrundlage (Auszugsweise)

Zeichen	Erklärung
▨	Nichtöffentliches Gebäude
▥	Wirtschaftsgebäude
┬┬┬	Böschung
▭	Mauer
×—×	Zaun
✿	Baum
. 99.99	Höhenpunkt mit Höhentext
▬ •• ▬	Gemarkungsgrenze
▬ ••• ▬	Flurgrenze
▬	Flurstücksgrenze
z.B. 2470	Flurstücksnummer
⊙	Sollpunkt des Geltungsbereiches

Vergrößerung auf M 1:250
(Abgrenzung siehe Planzeichnung)



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, § 4 der Baunutzungsverordnung – BauNVO-)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Urbanes Gebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, § 6a der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.2.1 Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2, in Gebäuden die Geschossflächen innerhalb der mit der Signatur ///// schraffierten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen für gewerbliche Nutzungen zu verwenden sind:
- im Teilgebiet MU1: in einer Größe von mindestens 240 m²,
- im Teilgebiet MU2:
  - mit der Bezeichnung „A" in einer Größe von mindestens 530 m²,
  - mit der Bezeichnung „B" in einer Größe von mindestens 540 m²,
  - mit der Bezeichnung „C" in einer Größe von mindestens 6.300 m².

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2 die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen
- nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2.3 Gemäß 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2 die Wohnnutzung innerhalb der mit der Signatur ///// schraffierten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss nicht zulässig ist.

1.2.4 Gemäß § 1 Abs. 7, Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt:

a) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der untenstehenden Halleschen Sortimentsliste sind nur in Form von Läden und Ladengeschäften, die der Versorgung des Gebietes dienen, und nur innerhalb der mit der Signatur ///// schraffierten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss zulässig. Sie sind ansonsten nicht zulässig.

b) Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nur innerhalb der mit der Signatur ///// schraffierten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss zulässig und ansonsten nicht zulässig.

Hallesche Sortimentsliste (Stand 2020)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
• Bastelzubehör, Künstlerartikel • Bekleidung • Bücher • Elektrogroßgeräte (weiße Ware wie Kühlschrank, Herd, Waschmaschine) • Elektrokleingeräte (elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte) • Glas/ Porzellan/ Keramik • Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Wolle • Haushaltswaren • Heimtextilien (Bett-, Haus- und Tischwäsche, Gardinen) • Hörgeräte • Kinderwagen • Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen • Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme • Musikinstrumente und Zubehör • Optik, Augenoptik • Papier, Bürobedarf, Schreibwaren • Parfümerie- und Kosmetikartikel • Sammlerbriefmarken und -münzen • Sanitätsbedarf • Schuhe • Spielwaren • Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte) • Sportbekleidung • Sportschuhe • Uhren/ Schmuck • Neue Medien/ Unterhaltungselektronik • Wohneinrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer)	• Back- und Fleischwaren • Drogeriewaren • Getränke • Nahrungs- und Genussmittel • Pharmazeutische Artikel, Reformwaren • Schnittblumen • Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/ Blumentöpfe oder Vasen (Indoor) • Zeitungen/ Zeitschriften	• Angler- und Jagdartikel • Baumarktsortimente • Bettwaren/ Matratzen • Boote und Zubehör • Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) • Erotikartikel • Fahrräder und Zubehör • Gartenartikel und -geräte • Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör • Lampen, Leuchten, Leuchtmittel • Möbel • Pflanzen/ Samen (Beet- und Gartenpflanzen) • Rollläden/ Markisen • Sportgroßgeräte • Teppiche (Einzelware) • Zoologische Artikel, lebende Tiere

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant

1.3 Sondergebiet „Außengastronomie"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, § 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Das gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Sondergebiet „Außengastronomie" (SO) dient der Unterbringung von Anlagen der Außengastronomie. Zulässig sind Schank- und Speisegaststätten der Außengastronomie mit dazugehörigen Nebenanlagen wie Lager, Schankstand und sanitäre Einrichtungen, sowie ein Beach-Volleyballplatz. Die vorgenannten Anlagen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche durch Stellplätze und Tiefgaragen um 0,1, sowie in allen Baugebieten durch Flächen von Tiefgaragen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.4 begrünt sind, um weitere 0,05 überschritten werden darf.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB darf das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, sowie durch haustechnische Anlagen und Bauteile wie zum Beispiel Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen, Blitzschutzanlagen und Ähnliches um bis zu 2 m überschritten werden.

2.3 Gemäß § 21a Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

2.4 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, höchstens jedoch bis zu einer Geschossflächenzahl einschließlich der Erhöhung von 1,6 im Allgemeinen Wohngebiet sowie von 3,3 im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise „a" festgesetzt, dass die Länge der Gebäude höchstens 70 Meter betragen darf. Im Übrigen gelten die Regelungen für die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auch für die abweichende Bauweise.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,6 m zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen zum Böllberger Weg und zur Straße Weingärten. Hier sind die vorgenannten Überschreitungen der Baugrenzen nicht zulässig.

3.3 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen. Hier sind die vorgenannten Überschreitungen der Baugrenzen nicht zulässig.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO)

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass:
a) oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig sind;
b) oberirdische Stellplätze sowie Tiefgaragen innerhalb des Urbanen Gebiets, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2 zulässig sind, sofern Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht entgegenstehen;
c) oberirdische Stellplätze sowie Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, sofern sie die in der Planzeichnung festgesetzte Zulässigkeitsgrenze nicht überschreiten und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht entgegenstehen.

4.2 Gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der BauO LSA sind, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2 oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die mit „GFR1" festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht sowie einem Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die mit „GFR2" festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU1, sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Andienung notwendiger Stellplätze im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU1 zu belasten sind.

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

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Größenklassen von je 5 dB(A) (Lärmpegelbereiche, s. die untenstehende Tabelle 1) im Plan gekennzeichnet. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse ausnahmsweise unterschritten werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Tab. 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80ª

ª für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tab. 2: Innenraumpegel $K_{Raumart}$ gem. DIN 4109 (2018)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist
$K_{Raumart}$=25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart}$=30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$=35 dB für Büroräume und Ähnliches;
L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für Schlaf- und Kinderzimmer sowie andere Räume, die bestimmungsgemäß als Schlafräume dienen, eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen ist. Anstelle der vorgenannten Maßnahmen können auch zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen treten, wenn sie es sicherstellen, dass ein Innenraumpegel von max. 30 dB(A) bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten ist.
Von den Sätzen 1 und 2 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von höchstens 50 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.

6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:
a) Fenster und Außentüren von schützenswerten Aufenthaltsräumen in Wohnungen dürfen nicht zu den mit der Signatur //-//-// gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen orientiert sein, sofern nachfolgend nicht etwas anderes bestimmt ist. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 können dann Öffnungen zu den mit der Signatur //-//-// gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch entsprechende zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen ein Innenraumpegel von max. 30 dB(A) in der Nachtzeit, sowie 45 dB(A) am Tag, letzteres bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern, sichergestellt ist. Satz 1 gilt nicht für solche Fenster und Außentüren, die sich nicht im Regelbetrieb, sondern nur ausnahmsweise, zum Beispiel als Rettungsöffnung im Brandfall oder zu Reinigungszwecken öffnen lassen. Für die Aufenthaltsräume, die keine zu öffnenden Fenster oder Außentüren aufweisen, ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

b) Wohnungen nach lit. a) müssen mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, für den ein Innenraumpegel von max. 45 dB(A) am Tag bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen ist.

c) Von den Festsetzungen nach lit. a) und b) kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von unter 70 dB(A) für den Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) nachgewiesen werden.

d) Die Festsetzungen nach lit. a) gelten an den mit der Signatur /S/-/S/-/S/-/S/ gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen für Schlaf- und Kinderzimmer sowie andere Räume, die bestimmungsgemäß als Schlafräume dienen. Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nachgewiesen werden.

6.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für schützenswerte Aufenthaltsräume außerhalb von Wohnungen (Büroräume, Sozialräume und Ähnliches), deren Fenster und Außentüren zu den mit der Signatur //-//-// gekennzeichneten Abschnitten der Baugrenzen orientiert sind, eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen ist. Von der Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn
- ein Innenraumpegel von 45 dB(A) am Tag bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern, sichergestellt ist oder
- durch eine schalltechnische Untersuchung Beurteilungspegel von unter 70 dB(A) für den Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) nachgewiesen werden.

6.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 65 dB(A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

6.6 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA), sowie im Urbanen Gebiet bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU2 erst dann zulässig, wenn die Gebäude im Urbanen Gebiet vollständig innerhalb der mit der Signatur ///// schraffierten Flächen hergestellt sind.

7. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 lit. a und Nr. 25 lit. b BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind in den Baugebieten im Plangebiet mindestens 27 hochstämmige, standortheimische Laubbäume, Stammumfang mindestens 18-20 cm, 3xv zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.
Die zeichnerisch an Einzelstandorten festgesetzten Baumpflanzungen sind auf die oben genannte Mindestanzahl der Baumpflanzungen anzurechnen. An den Einzelstandorten sind die Bäume in direkter Zuordnung zu pflanzen, von den festgesetzten Standorten kann in einem Umkreis von 2 m abgewichen werden, wenn zum Beispiel technische oder verkehrliche Gründe dies erfordern.

7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB sind die festgesetzten Flächen „A1" flächenhaft mit Heistern und standortheimischen Strauchgehölzarten der Hartholzaue zu bepflanzen. Für jeden m² Fläche ist die Pflanzung eines Strauches vorzusehen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern darf max. 1,50 m betragen. Die Pflanzqualität ist mindestens: Verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm. Es ist mindestens ein Heister je angefangene 10 m² festgesetzte Fläche zu pflanzen. Je Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. Entlang der Uferlinie ist ein Röhricht anzupflanzen.

7.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB wird festgesetzt:
Die gesamten, nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten intensiv zu begrünen. Mindestens 10 % der vorgenannten Flächen sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Die Substratstärke muss zuzüglich Filter- und Dränschichten allgemein mindestens 40 cm, sowie mindestens 60 cm für Strauchgehölze betragen.

7.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB ist die zeichnerisch festgesetzte Fläche „A2" zu mindestens 90 % als Vegetationsfläche mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen herzustellen.

7.5 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB festgesetzten Flächen, sowie Einzelstandorte mit Bindungen zur Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu ersetzen. Der Abstand der Ersatzpflanzung zum festgesetzten Altstandort darf bis zu 3 m betragen. Ergänzend muss je m² Fläche ein Strauch und für jede 10 m² festgesetzte Fläche ein Heister angepflanzt werden. Je nach- bzw. anzupflanzendem Baum sind ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ sowie eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen.

7.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB ist auf Stellplatzanlagen je angefangene 5 oberirdische Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, 3x verpflanzt. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb dieser Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m. Dies gilt nicht für Stellplatzanlagen, die mit Kellern oder Tiefgaragen unterbaut sind.

7.7 Alle nicht begehbaren Dachflächen der Gebäude bis zu einer Dachneigung von 10° sind, mit Ausnahme von Belichtungsflächen, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen- zu begrünen. Die Bepflanzung muss eine Qualität aufweisen, die für den Aufwuchs einer geschlossenen Vegetationsdecke (Kraut- oder Grasschicht) geeignet ist. Die Stärke der Substratschicht muss zuzüglich Filter- und Dränschichten mindestens 8 cm betragen. Der Abflussbeiwert ist mit kleiner oder gleich 0,6 festgesetzt.

7.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB wird festgesetzt, dass die unter Nr. 7.1 bis 7.7 sowie 7.11 benannten Anpflanzungen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

7.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass vegetationsfreie, mit Steinmaterial bedeckte Flächen (Schotter- oder Kiesflächen) in den Freianlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Traufstreifen, die an den Gebäuden angelegt werden, bis 0,5 m Breite und Feuerwehraufstellflächen.

7.10 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Befestigung von Fuß- und Radwegen, sowie von PKW-Stellplätzen, soweit diese auf nicht unterbauten Flächen neu errichtet werden, in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierbei ist ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,6 festgesetzt. Für intensiv begrünte Dachflächen von Gebäuden und Tiefgaragen ist ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,2 festgesetzt.

7.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB wird festgesetzt:
Wand- und Fassadenabschnitte der Gebäude im Urbanen Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 und MU 2 sind mit mindestens 40 Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Wand- und Fassadenabschnitte der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind mit mindestens 40 Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Pflanzungen müssen Bodenanschluss haben. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

8. Festsetzung der Höhenlage des Geländes in den Baugebieten
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB ist die Höhenlage der Oberflächen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Höhenlage des Geländes) angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von mindestens 3 m gemäß den zeichnerischen Festsetzungen herzustellen.

Können mehrere Planeinträge zur Bemessung der Höhenlage herangezogen werden, so ist die mittlere Höhe maßgebend.

Böschungen sowie Terrassierungen und Stützwände an den Grundstücksgrenzen zur Geländeanpassung sind zulässig.

Abweichungen sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung zulässig.

Darüber hinaus können Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche bis zu 3,0 m durch Treppen- und Rampenanlagen sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

Kennzeichnung

Bombenabwurfgebiet
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im kampfmittelbelasteten Bereich. In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich.

Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist mindestens 16 Wochen vor Beginn ein Antrag an die Polizeiinspektion Halle (Saale); 06110 Halle, Merseburger Str. 06 als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 17.02.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 208 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr.15 am 12.03.2021 erfolgt.

Halle, den 26.07.2023
Siegel
i.V.
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 208 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 08.04.2021 bis 07.05.2021 durchgeführt worden.

Halle, den 26.07.2023
Siegel
i.V.
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 208 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 09.04.2021 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Halle, den 26.07.2023
Siegel
i.V.
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 26.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 208 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.

Halle, den 26.07.2023
Siegel
i.V.
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 208 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 12.01.2023 bis 22.02.2023 während der Öffnungszeiten in der Neustädter Passage 18 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 sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter:
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen sind, am 16.12.2022 im Amtsblatt Nr. 32 bekannt gemacht worden.

Halle, den 26.07.2023
Siegel
i.V.
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den 26.07.2023
Siegel
i.V.
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 28.06.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 26.07.2023
Siegel
i.V.
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 13.07.2023
Siegel
Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 17.07.2023
Siegel
Fachbereich Städtebau und Bauordnung

Der Bebauungsplan Nr. 208, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 28.06.2023 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den 26.07.2023
Siegel
i.V.
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 208 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den 26.07.2023
Siegel
i.V.
Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 208 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 18.08.2023.. im Amtsblatt Nr.15. 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 § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am 18.08.2023 in Kraft getreten.

Halle, den 28.08.2023
Siegel
i.V.
Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 28.06.2023 der Bebauungsplan Nr. 208 Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg" treten am Tag der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 208 außer Kraft.

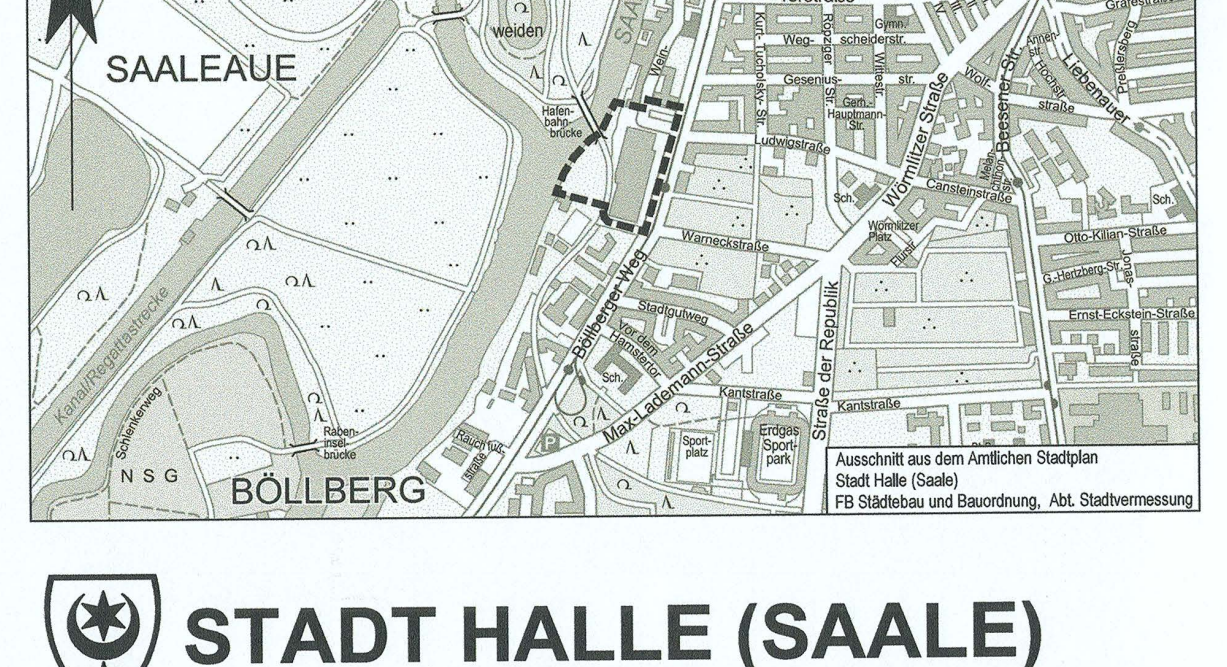
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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 einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten z.B. auch DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Städtebau und Bauordnung, in der Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale), im 16. Obergeschoss, im Zimmer 16.08 eingesehen werden.



Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan
Stadt Halle (Saale)
FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 208
„Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg"

Planungsbüro	H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB Kunibertskloster 7-9 50668 Köln
Aktualitätsstand der Planung	26.04.2023
Gemarkung	Halle
Flur	1
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.