



STADT HALLE (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 44

BRAUNSCHWEIGER BOGEN/ CLOPPENBURGER STR.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 225), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Jahrgang 1993 Seite 466)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Jahrgang 1993 Seite 466)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Jahrgang 1993 Seite 466)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
WA-Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt, wobei mehrere Läden errichtet, so darf deren Verkaufsfläche in der Addition 1.200 m² nicht überschreiten.
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nichterbliche Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
Im nördlichen Bereich der Tiefgarage werden 28 gewerblich vermietbare Stellplätze festgesetzt.
Diese dürfen zum Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren nicht herangezogen werden.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Zulässig ist die Errichtung einer Tiefgarage mit Zufahrt vom Braunschweiger Bogen. Garageschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. § 21 a Abs. 1 BauNVO.

(2) Dachgeschosse sind zulässig, soweit sie in der anrechenbaren Geschosfläche nicht als Vollgeschosse gelten und die z.H. von 10,70 nicht mehr als 3,50 m überschreiten. Die Dachgeschosfläche darf 30 % der Geschosfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht übersteigen.

§ 3 Grünordnerische Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20, 25a und 6 BauGB

(1) Im Quartierbereich außerhalb der Verkehrsflächen ist der Baumbestand einschließlich Obstbäumen weitgehend zu erhalten. Je 200 qm der Fläche ist zusätzlich mindestens ein heimischer Laubbau bzw. Obstbaumstamm in Anpassung an die vorhandene Struktur der benachbarten örtlichen Anlage zu pflanzen.

(2) In dem unter (1) genannten Bereich sind Fußwege und andere versiegelte oder teilversiegelte Flächen bis maximal 25 % der Fläche zulässig. Der Bereich ist gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

(3) Für die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind folgende Arten zu verwenden:

- I Cloppenburg Straße beidseitig *Physalis calycaryea 'Chanticleer'* Stadtbirne
- II Straßenpflanzung Braunschweiger Bogen/Aesculus Carnea 'Baumani' Rote Rosskastanie
- III Einzelbäume, westlicher Bereich Braunschweiger Bogen/Cloppenburg Str. heimische Laubbäume
- IV Der im Bebauungsplan ausgewiesene Baumbestand an der Cloppenburg Str. ist zu erhalten.

(4) Die Freifläche am Braunschweiger Bogen erhält keine Baumpflanzung. Sie ist jedoch gärtnerisch zu gestalten (Grünbet und Raseneinsatz oder Strauchpflanzung) und auf Dauer zu erhalten.

(5) Für die zu pflanzenden Bäume sind folgende Mindestqualitäten zu pflanzen:

- I. Im öffentlichen Straßenraum: H. 16/18, 3 x v. m. DB.
- II. Im Quartierbereich: H. 14/16, 3 x v. m. DB.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 4 Freiflächengestaltung
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplans einzureichen. Dieser ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.
Die Planung ist im ersten Jahr nach der Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.

§ 5 Entsorgungsanlagen
Die Hausmüllbehälter auf der Westseite der Cloppenburg Str. sind einzuhäufen und gemäß B-Plan den Hauseingängen zuzuordnen.
Ebensolches gilt für die Müllbehälter auf der Ostseite der Cloppenburg Str. In den Bereichen zwischen der Bauflucht und der Cloppenburg Str. bzw. dem Braunschweiger Bogen ist die Aufstellung von Müllcontainern unzulässig.

§ 6 Stellplätze
Die Stellplätze einschließlich Zufahrt im Quartierbereich nördlich der Tiefgarage sind mit breittunigen Pflaster auszubilden. Es sind 2 Bäume heimischer Laubart zwischen die Stellplätze zu pflanzen.

§ 7 Tiefgarage
Die mit § 7 ausgewiesene Fläche ist extensiv zu begrünen. Die Überungsstelle der Tiefgarage ist mit offener Fugen zu versehen und ist im Belag deutlich zu markieren.

§ 8 Regenwassererwässerung
- Ausbildung eines Gründaches gemäß Festsetzungen in der Planzeichnung
- Für Stellflächen ist Pflaster mit offenen Fugen zu verwenden.
- Versickerungsmulden

Unter Bezugnahme auf die in der Genehmigung vom Regierungspräsidium Halle erstellten Auflagen werden die Rechtsgrundlagen wie folgt abgeändert:

1.) Ortsatzung über den Bebauungsplan nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.1994 (BGBl. I S. 2324)

2.) Ortsatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 87 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.04.1994 (GVBl. S. 27)

Halle, den 24.04.1994
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauBf durchgeführt.
Halle, den 20.03.1994
Oberbürgermeister

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.01.1994 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 44 beschlossen.

2. Die Lu. Bauordnung und Landesplanung enthält keine Vorschriften zum Bebauungsplan Nr. 44.

3. Die von der Planung ermittelte öffentliche Straße ist mit dem Bebauungsplan Nr. 44 im Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzt.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.05.1994 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 beschlossen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Pl. 44) und dem Text (Text 44), ist am 24.04.1994 unter Auflassung des Bebauungsplans Nr. 44 im Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzt.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Bebauungspläne am 04.11.1994 nach dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschlossen.

7. Die Herstellung des Grundrisses für den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage eigener städtischer Messungen des Stadtvermessungsamtes. Die Haftung liegt bei der Stadt Halle (Saale).

8. Die Errichtung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung sind durch die Stadt Halle (Saale) zu gewährleisten. Die Kosten der öffentlichen Auslegung sind von der Bauherrin zu tragen. Die Kosten der öffentlichen Auslegung sind von der Bauherrin zu tragen.

9. Die Errichtung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung sind durch die Stadt Halle (Saale) zu gewährleisten. Die Kosten der öffentlichen Auslegung sind von der Bauherrin zu tragen. Die Kosten der öffentlichen Auslegung sind von der Bauherrin zu tragen.

10. Die Errichtung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung sind durch die Stadt Halle (Saale) zu gewährleisten. Die Kosten der öffentlichen Auslegung sind von der Bauherrin zu tragen. Die Kosten der öffentlichen Auslegung sind von der Bauherrin zu tragen.

11. Die Errichtung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung sind durch die Stadt Halle (Saale) zu gewährleisten. Die Kosten der öffentlichen Auslegung sind von der Bauherrin zu tragen. Die Kosten der öffentlichen Auslegung sind von der Bauherrin zu tragen.

12. Die Errichtung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung sind durch die Stadt Halle (Saale) zu gewährleisten. Die Kosten der öffentlichen Auslegung sind von der Bauherrin zu tragen. Die Kosten der öffentlichen Auslegung sind von der Bauherrin zu tragen.

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)	Bäuweise, Bäulinie - Bauzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)	Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)	Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)	Versorgungsfächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallgeräten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO)	Sonstige Festsetzungen
WR Allgemeines Wohngebiet	0,4 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Fläche für den Gemeinbedarf	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Versorgungsfäche	Öffentliche Grünfläche	Mit dem, Fahr- und Laufwegen zu bebauenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO)
WA Besonderes Wohngebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WB Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WS Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WD Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WE Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WF Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WG Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WH Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WI Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WJ Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WK Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WL Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WM Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WN Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen
WO Kernverkehrsgebiet	1,0 Erhöhte GD nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0 Offene Bauweise	Schutz	Stellenplätze für den Gemeinbedarf	Verordnungsfäche	Private Grünfläche	sonstige Festsetzungen

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Sonstige Darstellungen

DF Alle Dachflächen außer Flachdach
FD Flachdach
FR Freifläche
SD Seitendach
WD Wechdach
MD Mansarddach
PD Putz- (Flieg-)ziegel in Richtung Traufe
F.B.38 Dachziegel

Die transparenten Dachflächen bezeichnen sich nicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 4 BauGB.

Nach der Offenlegung wurden an der Planzeichnung geringfügige, den Planungsinhalt nicht wesentlich verändernde Ergänzungen vorgenommen.

STADT HALLE (SAALE)
Bebauungsplan Nr. 44
Braunschweiger Bogen/Cloppenburg Str.

Planungsbüro: Architekturbüro Hans-W. Gerlings, Schwerter Str. 2/2, 44137 Dortmund

Gemarkung: Nietl./Halle-Neustadt
Flur: 2/1
Maßstab: 1:500

Lagebezugssystem: Ortliches Koordinatensystem Halle-Göliger/Lerg
Höhenbezugssystem: NN
Aktualitätsstand: 14. September 1994 / 10.10.1994