

# Stadt Halle (Westf.)

## Bebauungsplan Nr. 16.3 Für das Gebiet Rosenstraße, Lange Straße, Lettow-Vorbeck-Straße

### Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die nördliche Grenze der Rosenstraße,  
im Osten: durch die westliche Grenze der "Lange Straße" (B 68),  
im Süden: durch die südliche Grenze der Lettow-Vorbeck-Straße,  
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 504 (th.) und 502 der Flur 4, Gemarkung Halle

### Gemarkung: Halle

Flur: 4

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A. Nutzungsplan
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Kennzeichnung
- E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

### B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);  
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666);  
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615);  
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - GO-Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380), in Kraft getreten am 17.10.2007;  
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).  
**Anmerkung**  
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

### C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

#### C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

#### C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

- MK1** Kerngebiet gem. § 7 BauNVO  
Zulässig sind:  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 7 (2) Ziffer 1 BauNVO,  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,  
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 7 (2) Ziffer 3 BauNVO,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 7 (2) Ziffer 4 BauNVO,  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO,  
- sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gem. § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO.  
unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:  
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO.  
unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:  
- die Nutzungen "Spiehhalle" und "Discothek" als Vergnügungstätigkeiten gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO.

- auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:  
- Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Ziffer 5 fallen gem. § 7 (3) Ziffer 1 BauNVO.  
**MK2** Kerngebiet gem. § 7 BauNVO  
Zulässig sind:  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 7 (2) Ziffer 1 BauNVO,  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätigkeiten gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,  
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 7 (2) Ziffer 3 BauNVO,  
- Anlagen für für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 7 (2) Ziffer 4 BauNVO,  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO,  
- sonstige Wohnungen in allen Geschossen gem. § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO zur Sicherung der vorhandenen bzw. zur Ermöglichung der hier innenstadttypischen Wohnnutzung im Erdgeschoss bzw. der Nutzung über alle Geschosse als ausschließliche Wohngebäude.  
unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:  
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO.  
unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:  
- die Nutzungen "Spiehhalle" und "Discothek" als Vergnügungstätigkeiten gem. § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO.

auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:  
- Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Ziffer 5 fallen gem. § 7 (3) Ziffer 1 BauNVO.

#### C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

- (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)  
Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschoss, Höhe der baulichen Anlagen maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
mindestens zwei, aber maximal drei Vollgeschosse zulässig  
maximal ein Vollgeschoss zulässig  
maximale Traufhöhe in Metern  
maximale Firsthöhe in Metern  
maximale Gebäudehöhe in Metern  
Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:  
**Unterer Bezugspunkt:**  
Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, bis zur Hälfte der Dachlänge zulässig. Innerhalb der Arkadenbereiche sind Hänge transparenter quer zur Gebäudefront auch als selbstleuchtende Flächen transparenter zulässig, wobei eine lichte Höhe von 2,50 einzuhalten ist. Die transparenten dürfen nicht über die Innenkante der Stützpfeiler hinausragen.  
**Oberer Bezugspunkt:**  
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.  
Der Firstpunkt wird gebildet durch den Schnittpunkt der Dachflächen (Außenfläche der Dachhaut) bzw. höchster Punkt der aufgehenden Dachflächen. Die Gebäudehöhe wird am obersten Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses u. ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern gemessen.  
**C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**  
o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise  
Abweichend von der geschlossenen Bauweise wird gemäß § 22 (1) i.V.m. (4) BauNVO festgesetzt, dass an die umgebenden Grundstücksgrenzen angebaut werden darf.  
**C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Öffentliche Parkfläche  
Fuß- und Radweg  
Verkehrsberuhigter Bereich  
**C.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 14 BauGB**  
Zweckbestimmung: Elektrizität -Trafostation allgemein zulässig.  
**C.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB  
Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und sind spätestens mit der bestimmungsmäßigen Nutzung der Grundstücke zu erfolgen. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.  
**Anmerkung:**  
Schon bestehende Laubbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.  
**C.8 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. §§ 13 und 86 BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)**  
**Äußere Gestaltung:**  
Bei Neubauten, An- und Umbauten sind für die Gestaltung der Außenwände ausschließlich folgende Materialien zulässig:  
Zementputz: weiß oder helle Gelb- oder Ockertönungen sowie Erdfarben  
Kalksandstein: weiß  
Ziegelmauerwerk: rot-braune Farbtonen  
Sichtbeton: naturfarben oder weiß gestrichen  
Schiefer: naturfarben  
Holz: naturfarben, weiß, dunkelgrün  
Dachform/Dachneigung:  
Die Festsetzungen gelten für die Dächer der Hauptbaukörper, für untergeordnete Baukörper sind mit Zustimmung der Stadt Halle auch abweichende Dachformen/Dachneigungen zulässig.  
(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)  
SD Satteldach  
PD Puttdach  
FD Flachdach  
40-48° zulässige Dachneigung  
**Dacheindeckung:**  
Als Dacheindeckung für Satteldächer und geneigte Dachflächen sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farbtonen zulässig.  
**Dachaufbauten/Dacheinschnitte:**  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrer Gesamtlänge, horizontal in der Dachfläche gemessen, bis zur Hälfte der Dachlänge zulässig. Dabei werden Einzellängen zusammengerechnet. Dachaufbauten müssen bei Satteldächern vom Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Höhe der senkrechten Gaubenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m, der obere Abstand bis zum First muss ca. 1,00 m (mindestens drei Pfannenreihen) betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers müssen gleichzeitig ausgebildet werden und dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.  
**Werbeanlagen:**  
Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses zulässig, sie dürfen mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen. Transparente als Flächenwerbung sind nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,45 m, die Länge 3,50 m nicht überschreiten. Bei Schriftzügen ist eine maximale Höhe der Buchstaben von 0,35 m zulässig.  
Werden Werbeanlagen bei Baukörpern mit Arkaden angebracht, ist eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m einzuhalten. Die Stützpfeiler der Arkaden sind unterhalb des Gesimsbandes von Automaten und Werbeanlagen jeglicher Art freizuhalten. Innerhalb der Arkadenbereiche sind Hänge transparenter quer zur Gebäudefront auch als selbstleuchtende Flächen transparenter zulässig, wobei eine lichte Höhe von 2,50 einzuhalten ist. Die transparenten dürfen nicht über die Innenkante der Stützpfeiler hinausragen.  
**Solarenergie-Anlagen:**  
Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauONRW allgemein zulässig.



Größe des Plangebietes: 1,18 ha, Gemarkung: Halle, Flur: 4	Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit den digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DVC-Dat) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist geometrisch eindeutig.
Dipl. Ing. D.-W. Hillé (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)	Dipl. Ing. D.-W. Hillé (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Halle vom aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ersichtlich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis und vom bis erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am und die erneute Auslegung wurde am ersichtlich bekannt gemacht. Es ist angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt werden soll.
Halle, den	Halle, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Halle vom als Satzung beschlossen worden.	Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedem Zeitpunkt der Öffentlichkeit, Ort und Zeit der Berichterstattung am ersichtlich bekannt gemacht werden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Halle, den	Halle, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs exemplar vom wird bescheinigt.	
Halle, den	
Bürgermeister	

## Stadt Halle

### Bebauungsplan Nr. 16.3 Für das Gebiet Rosenstraße, Lange Straße, Lettow-Vorbeck-Straße

Verfahrensstand:  
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 5000  
F:\Cad\Projekte\Halle\B-Pl. Nr. 16.3\2.08\Offenlage 21.01.2008.Mu.

0 10 20 30 40m  
Maßstab im Original 1 : 500 21.01.2008 Norden

**Drees & Huesmann**  
Planner

Vennhofallee 97  
D-33689 Bielefeld  
fon 05205.3230/8502  
fax 05205.22679  
info@dhp-sennestadt.de  
www.dhp-sennestadt.de

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Veröffentlichungen, auch ausschnittsweise, sind nur unter Nennung des Verfassers erlaubt.