



ANLAGEN ZUM EXPOSÉ

HEIDE-SÜD

BEBAUUNGSPLAN NR. 32.6

SCHARNHORSTSTRASSE

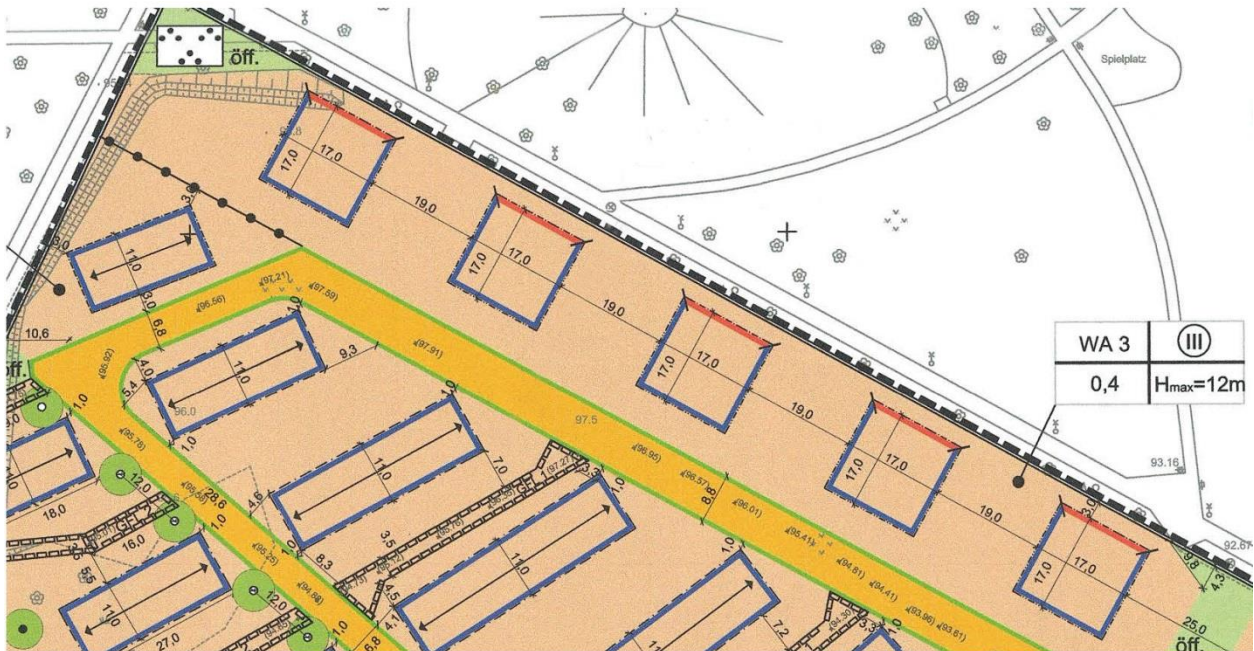
06120 HALLE (SAALE)

Baugemeinschaften

von der Idee zum gemeinsamen Haus

B-Plan 32.6 – Scharnhorststraße

Anlage 1 – Planungsrechtliche Anforderungen an die Neubebauung



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 32.6
(Darstellung unmaßstäblich)

1. Art der baulichen Nutzung:

Die 4 Baugrundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet - WA3 - gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Bauform/Bauweise:

Auf den 4 Baugrundstücken sind Mehrfamilienhäuser in Form von Geschosswohnungsbauten zu realisieren.

3. Überbaubare Grundstücksfläche:

Das Baufeld beträgt jeweils 17,0 m x 17 m und wird im Norden zum Stadtteilpark „Grünes Dreieck“ mit einer Baulinie, zu den anderen Seiten durch Baugrenzen begrenzt. Der Abstand der Baulinie zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 3,0 m.

4. Bebauungsdichte/GRZ:

Gemäß Festsetzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 zulässig. Eine Überschreitung für bauliche Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,6 ist möglich.

5. Bauliche Höhe

Auf dem Baufeld ist eine Bebauung mit zwingend 3 Vollgeschossen zu errichten. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m.

B-Plan 32.6 – Scharnhorststraße

Anlage 1 – Planungsrechtliche Anforderungen an die Neubebauung

6. Gebäudegestaltung:

Als Dachformen sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis 30° zulässig. Als Dacheindeckungen sind spiegelnde oder glänzende Materialien unzulässig. Dies gilt nicht für Solaranlagen. Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen, sofern das Wasser nicht für Haushaltszwecke oder die Dachfläche für die Nutzung der Solarenergienutzung verwendet wird.

Fassaden sind in hellen Farbtönen zu verputzen. Für untergeordnete Gebäudeteile können auch andere Materialien eingesetzt werden, wenn diese nicht spiegeln oder glänzen.

7. Ruhender Verkehr

Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Stellplatzbedarf bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) in der aktuellen Fassung.

8. Grünorderische Vorgaben

In dem Baugebiet sind pro angefangene 350m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortheimischer kleinkroniger Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Sicherung des Gartenstadtcharakters von Heide Süd sind die Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Raum (Straßen und öffentliche Grünflächen) ausschließlich mittels Laubgehölzhecken vorzunehmen. Zäune sind nur auf der Grundstücksinnenseite möglich.

9. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.

Zur Speicherung des anfallenden Niederschlagswasser sind Zisternen mit einem Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation zu errichten.

10. Sonstiges

Im Übrigen sind alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 32.6 Heide-Süd, in der derzeit geltenden Fassung zu beachten.

Der vollständige Bebauungsplan mit Planzeichnung, Begründung und Anlagen kann im Internet unter

<http://www.halle.de/de/Verwaltung/Stadtentwicklung/Bebauungsplaene/index.aspx?R ecID=2380>

eingesehen werden.

B-Plan 32.6 – Scharnhorststraße

Anlage 2 - Hinweise zum Baugrund

Im Entwicklungsgebiet Heide-Süd wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 32.6 der Stadt Halle (Saale) die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen.

Die Flächen wurden auf Altlasten untersucht und sind für eine Bebauung freigegeben.

Trotzdem ergeben sich aufgrund der geologischen Gegebenheiten sowie der Grundwassersituation einige Einschränkungen hinsichtlich der Bebauung und der Nutzung der Grundstücke, worüber dieses Merkblatt informiert.

Bitte übergeben Sie dieses Merkblatt auch frühzeitig Ihrem Architekten bzw. Ihrem Hausbauunternehmen um bei der Hausplanung darauf eingehen zu können.

Es ist z.B. in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 zu berücksichtigen, dass sämtliche Leitungsein- und ausführungen der Gebäude gegen eine Gasmigration in das Gebäude absolut wasser- und gasdicht ausgeführt sein müssen.

Bodenplatten sind in gasdichter Bauweise (rissfrei, steif und dicht) und mit einer horizontalen Gasdrainage unter der Bodenplatte auszuführen.

Unterkellerungen sind in diesen Teilbereichen hingegen ausgeschlossen.

Ausnahme sind Tiefgaragen zulässig, wenn die erdberührenden Teile ihrer Wände in gleicher Weise wie die o.g. Bodenplatten gasdicht ausgeführt werden.

Die Errichtung von Brunnen und somit die Entnahme und die Nutzung von Grundwasser sind ausgeschlossen.

Nähere Auskunft über die Altlastensituation gibt das vorliegende „Gutachten zur Schadstoffbelastungssituation und Bebaubarkeit von Teilflächen des Grundwasser-Schadensbereichs O13 Heide-Süd“ der Weßling GmbH vom 09.03.2015, welches Ihnen bei Reservierung eines Grundstücks zur Einsicht vorgelegt und auf Anforderung als pdf-Datei übergeben wird.

Das Baugebiet weist ein von Nordwesten nach Südosten einfallendes Relief auf. Die Geländehöhen schwanken zwischen ca. 98,0 m ü. NHN im Nordwesten und 87,0 m ü. NHN im Südosten.

Oberhalb der Verwitterungszone steht ein schluffiger Sand ungeklärter Stratigraphie und Genese an. Den Abschluss des geologischen Profils bildet einheitlich, bedingt durch die anthropogene Beeinflussung, Auffüllungsmaterial.

Die Mächtigkeit des Auffüllungsmaterials schwankt zwischen ca. 0,2 m und ca. 3,25 m. Es ist grundsätzlich zu beachten, dass lokal im Baugebiet erhebliche Schwankungen insbesondere in der Schichtmächtigkeit der Auffüllung vorhanden sind.

Das Material der Auffülle ist heterogen zusammengesetzt. Es besteht im Wesentlichen aus einem Schluff-, Sand-, Tongemisch und aufgrund der unterschiedlichen intensiven Vornutzungen des Geländes mit unterschiedlichen Nebengemengen an Ziegel-, Kohle- und Glasresten.

B-Plan 32.6 – Scharnhorststraße

Hinweise zum Baugrund

Bei Erdarbeiten ist besonders zu beachten, dass innerhalb der Auffüllung mit Hindernissen wie Steinen, Blöcken, Mauer- und Fundamentresten gerechnet werden muss. Außerdem können lokal Festgesteinshochlagen auftreten. Entsprechende Technik zum Lösen sollte daher vorgehalten werden.

Aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung der Auffüllung und stark variierender Lagerungsdichte bzw. Konsistenz muss damit gerechnet werden, dass dieser Baugrund nicht durchgehend ausreichende Tragfähigkeiten aufweist und in Abhängigkeit von Jahreszeit und Niederschlagsituation weitverbreitet mit weichplastischen bis steifplastischen Konsistenzen zu rechnen ist. Geologisch bedingt äußert sich deshalb die Wasserführung im Gebiet aufgrund der meist tonig-schluffigen Gesteinsbeschaffenheit der Verwitterungszone vorwiegend in Form von niederschlagsabhängiger Staunässe.

Untersuchungen des Grundwassers ergaben einen pH-Wert von $<7,0$ (pH 6,43) und einen CO_2 -Gehalt von 74,6 mg/l, der Baugrund wird deshalb hinsichtlich seiner betonaggressiven Eigenschaften als mäßig angreifend eingestuft.

Es erfolgt eine Einstufung gemäß DIN 1045 in die Expositionsklasse XA2.

Die sich daraus ergebenden Mindestanforderungen (Mindestfestigkeitsklasse C35/45) sind bei der Auswahl des Betons bei der Hausplanung zu berücksichtigen.

Das beim Hausbau anfallende Aushubmaterial wird stellenweise aufgrund der Konzentrationen an Sulfat, PAK und Benzo(a)pyren dem Zuordnungswert $> Z2$ eingestuft. Dieses Material wäre somit für einen Einbau nach TR LAGA ungeeignet. In anderen Aufschlüssen wurden Zuordnungswerte von Z0, Z1.1, Z1.2 bis Z2 ermittelt, so dass ein Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen gemäß Einbauklasse 2 nach LAGA denkbar wäre.

In Anbetracht der anthropogenen Beeinflussung des Gebietes wird speziell für den Bereich der geplanten Wohnbebauung eine Erkundung der Einzelstandorte (Einfamilienhäuser) mittels Baugrundgutachten und ggf. Analytik empfohlen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Maßnahmen wie Aushub, Bodenaustausch, Gründungspolster, Betonzusammensetzung etc. in Abhängigkeit von den vorgefundenen Baugrundverhältnissen und der geplanten Gründungsart bei der individuellen Hausplanung zu berücksichtigen sind.

B-Plan 32.6 – Scharnhorststraße

Anlage 3 - Hinweise zur Kreditsicherung

Beim Verkauf von kommunalen Grundstücken ist die Sicherung von Darlehen durch Eintragung eines Grundpfandrechtes (Grundschild) am Kaufgrundstück erst dann möglich, wenn das Eigentum an dem erworbenen Grundstück auf den Käufer im Grundbuch umgeschrieben ist, bzw. wenn der Verkäufer der Belastung des Grundstücks mit Grundpfandrechten bereits vor Eigentumsumschreibung zugestimmt hat. Aus kommunalrechtlichen Gründen ist diese Möglichkeit nur ausnahmsweise gegeben, so dass regelmäßig andere Sicherungsmittel anzuwenden sind. Am praktischsten erscheint die Verpfändung der Ansprüche, die der Käufer eines Grundstückes durch den Grundstückskaufvertrag erwirbt, insbesondere der Anspruch auf Eigentumsverschaffung.

1. Verpfändet wird der Anspruch des Käufers gegen den Verkäufer auf Verschaffung des Eigentums. Die Verpfändung kann durch einen formfrei geschlossenen Verpfändungsvertrag (§ 1274 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 398 BGB) zwischen dem Grundstückskäufer und der finanzierenden Bank erfolgen. Wirksamkeitsvoraussetzung ist zudem, dass der Käufer als Gläubiger des verpfändeten Anspruchs die Verpfändung dem Schuldner (d. h. dem Verkäufer) anzeigt (§ 1280 BGB).
2. Mit der Verpfändung erhält der Pfandgläubiger, d. h. die finanzierende Bank, ein Pfandrecht, das ihre Zahlungsansprüche aus dem Darlehensvertrag sichert. Gleichzeitig bewirkt die Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruches, dass zur Erfüllung des Anspruches die Auflassung des Grundstücks grundsätzlich der Mitwirkung des Pfandgläubigers bedarf. Es kann daher nur noch gemeinschaftlich an den Pfandgläubiger und den Pfandschuldner (den Käufer und die Bank) geleistet werden. Gegenüber der Bank ist damit sichergestellt, dass sie in die Abwicklung des Kaufvertrages einbezogen ist.
3. Zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf den Käufer erwirbt der Pfandgläubiger (d. h. die Bank) eine Sicherungshypothek an dem Grundstück (§ 1287 BGB). Diese Sicherungshypothek entsteht außerhalb des Grundbuchs, ihre Eintragung im Grundbuch ist somit nicht Wirksamkeitsvoraussetzung. Zudem hat die Sicherungshypothek Rang vor allen anderen vom Erwerber ggf. bewilligten Rechten Dritter, gleichgültig, ob sie vor oder nach Wirksamkeit der Verpfändung bewilligt wurden.
4. Ist der Eigentumsverschaffungsanspruch des Käufers durch eine Vormerkung gesichert, erstreckt sich der Vormerkungsschutz auch auf die Pfandberechtigung des Pfandgläubigers am Eigentumsverschaffungsanspruch. Die Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruch kann im Grundbuch bei der insoweit bestehenden Vormerkung eingetragen werden.
5. Da nach dem endgültigen Eigentumsübergang in der Regel nicht die Sicherung der Darlehensansprüche durch eine Sicherungshypothek, sondern durch eine Grundschild beabsichtigt ist, kann die erstrebte endgültige Kreditsicherung bereits im Zusammenhang mit der Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruch vorbereitet werden.

B-Plan 32.6 – Scharnhorststraße

Hinweise zur Kreditsicherung

Die Eintragung der Grundschuld wird in diesem Fall vom Käufer gleichzeitig mit der Verpfändung des Auflassungsanspruchs bewilligt. Gleichzeitig wird der beurkundende Notar beauftragt, den Antrag auf Eintragung dieses Grundpfandrechtes im Zusammenhang mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung zu stellen und dann auch die Löschung des bei der Auflassungsvormerkung eingetragenen Verpfändungsvermerkes zu beantragen. Diese Löschung kann bereits bei Verpfändung des Anspruches bewilligt und die Aufhebung der Sicherungshypothek aufschiebend bedingt vereinbart werden.

Damit kommt die bei Eigentumsübergang entstandene Sicherungshypothek (vgl. Ziffer 3) nicht zur Eintragung im Grundbuch. Vielmehr wird gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang die Grundschuld eingetragen. Das Pfandrecht bzw. die Sicherungshypothek sichert die finanzierende Bank bis zur Eintragung der Grundschuld und wird dann aufgehoben.

Wir weisen bereits hier ausdrücklich auf § 9 Abs. 3 des Grundstückskaufvertrages hin. Dort wird vereinbart, dass die Auszahlung des Darlehens nur unter der Voraussetzung des Vorliegens der Bestätigung der Gläubigerin (Zweckbestimmungserklärung für Grundschulden) erfolgen kann, dass die Valutierung der Grundpfandrechte ausschließlich im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erfolgen darf.

Der Fachbereich Immobilien der Stadt Halle (Saale) kann diese Bestätigung selbst bei der Gläubigerin nach Unterzeichnung des Kaufvertrages einholen, was jedoch mit einem zeitlichen Mehraufwand verbunden ist und die Vorlage entsprechender Unterlagen erfordert. Aus diesem Grund empfehlen wir, diese Bestätigung bereits im Rahmen der Darlehensbearbeitung mit zu beantragen und dem Fachbereich Immobilien unaufgefordert vorzulegen.