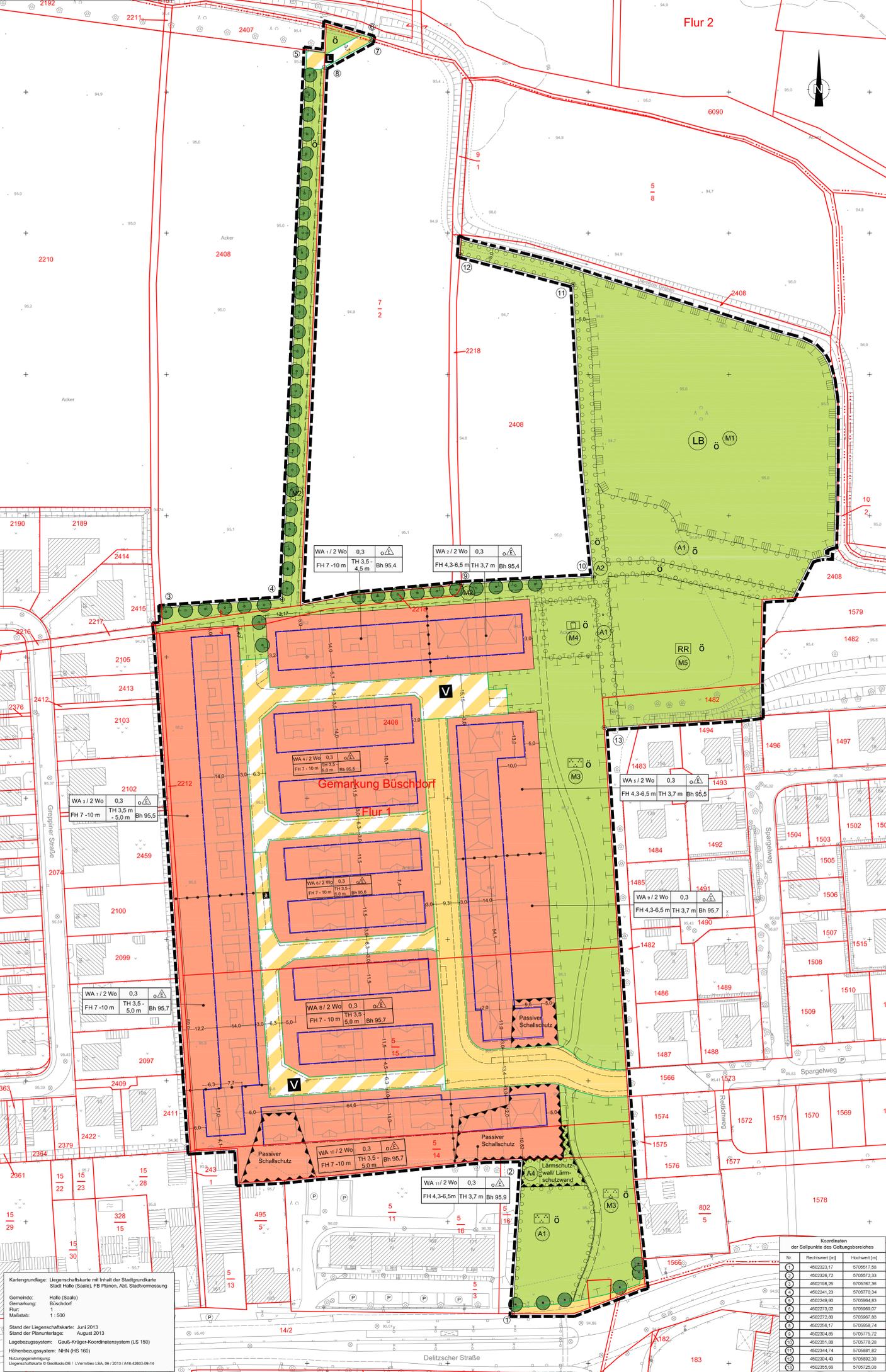


# Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 70.3 "Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

1	2	3	Schablonen für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
4	5	6	1) Art der baulichen Nutzung 2) Grundflächenzahl (GRZ) 3) Bauweise 4) Flächhöhe 5) Traufhöhe 6) Beughöhe für Höhenfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauBG, § 4 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet WA1, höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung, Beugenhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 15, 16 BauNVO)  
0,3 Grundflächenzahl (§ 10 BauNVO)  
Traufhöhe in Meter oberhalb der festgesetzten Beugenhöhe als Mindest- und Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)  
TH 3,5 m  
TH 3,7 m  
z.B. FH 7-10 m  
Flächhöhe in Meter oberhalb der festgesetzten Beugenhöhe als Mindest- und Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)  
z.B. BH 95,5  
Beughöhe für Festsetzungen der Trauf- und Flächhöhe in Meter über NHN (§ 18 BauNVO)  
Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 15 Abs. 5 BauNVO)

3. Bauweise, Baumform (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)  
Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)  
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung:  
Verkehrsbedingter Bereich  
Rad- und Fußweg  
Landschaftlicher Wirtschaftsweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)  
Öffentliche Grünflächen  
Abgrenzung zwischen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung  
Zweckbestimmungen, soweit erforderlich:  
Parkanlage  
Spielplatz  
Bereich, in dem Einrichtungen zur Regenabhaltung zulässig sind

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt sind  
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Art der Anlagen und Vorkehrungen gemäß Textantrag im Plan und textlichen Festsetzungen

7. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)  
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Art der Anlagen und Vorkehrungen gemäß Textantrag im Plan und textlichen Festsetzungen

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)  
Anpflanzung von Bäumen (Anpflanzung Typ A3)  
Erhaltung von Bäumen  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
dabei: Anpflanzungstyp / Art der Anpflanzung gemäß den entsprechenden textlichen Festsetzungen

9. Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauBG)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Vermahnungen

10. Nachträgliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauBG)  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes, mit Zusatz LB-Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:  
Bebauungsplanung  
Vorvertrag für Grundstücksdeckung  
Fußweg innerhalb der Grünfläche  
Straßenanmauerung

### Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am ... den Aufstellungsbeschluss ...  
Der Stadtrat hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Der Stadtrat hat am ... die Festsetzung des Bebauungsplanes beschlossen.

Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
1	492023,17	570951,78
2	492023,72	570952,33
3	492024,25	570952,86
4	492024,78	570953,39
5	492025,31	570953,92
6	492025,84	570954,45
7	492026,37	570954,98
8	492026,90	570955,51
9	492027,43	570956,04
10	492027,96	570956,57
11	492028,49	570957,10
12	492029,02	570957,63
13	492029,55	570958,16

## TEIL B: TEXT

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung, Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs BauGB, § 4 der BauNVO)  
1.1 Nach § 9 Abs. 6 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die Versorgung des Gebietes denenden Läden nicht zulässig sind.  
1.2 Nach § 9 Abs. 6 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen:  
- Bereiche des Bahnbereichs  
- sonstige nicht ziffrierte Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gastwirtschaften  
- Tankstellen  
nicht zugelassen werden.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 15 BauNVO)  
2.1 Beugenhöhe für Höhenfestsetzungen  
Die Beugenhöhe für Festsetzungen der Traufhöhe und der Flächhöhe ist für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt Höhe in Meter über NHN.  
2.2 Höhe baulicher Anlagen  
2.2.1 Die Traufhöhe ist am Scheitelpunkt der Wand mit der Dachform oder am oberen Abschluss der Wand senkrecht zur Wand zu messen.  
2.2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Überdachungen der zulässigen Trauf- und Flächhöhen durch untergeordnete, nicht ziffrierte Überdachungen, wie zum Beispiel Kanäle, Strömkanäle, Aufhänge- oder Anleihen zulässig sind. Ferner wird festgesetzt, dass Zwerchhäuser und Giebel der Obergrenze der Traufhöhe überschreiten dürfen, wobei die Festsetzungen der Flächhöhe nicht überschritten werden dürfen.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)  
3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen nicht überbaute Terrassen, die rückwärtigen Baugruppen in einer Breite von bis zu 6 m und einer Tiefe von bis zu 2 m überbaute werden.  
3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die folgenden untergeordneten Gebäudeteile des vorderen, straßenfacingen Baugruppen überbaut werden:  
- vordere Bauteile wie Giebel und Dachüberläufe  
- Giebel, wenn sie  
a. insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,  
b. nicht mehr als 1,50 m von dieser Außenwand entfernt sind,  
c. mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargebäude entfernt bleiben.  
3.3 Gemäß § 23 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze in einer Tiefe von 7 m ab der als Zufahrt genutzten Straße nicht zulässig sind. Die Tiefe ist an der unteren Kante der Grundstücksfläche zu messen.  
Garagen und überbaute Stellplätze sind ferner nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit außerhalb davon innerhalb der zulässigen Abstände der Gebäude zulässig. Garagen und überbaute Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen einen Mindestabstand von 1,2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.  
3.4 Gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der Bau-LSA sind, nur zulässig sind:  
- in den überbaubaren Grundstücksflächen,  
- in den Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich außerhalb der vorgegebenen bebaubaren, vorgefertigten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen vor den oberirdischen Verkehrsflächen und den straßenfacingen, vorderen Baugruppen.  
Die Nebenanlagen im Sinne des Satzes 1 dürfen keine überbaute Fläche von insgesamt höchstens 10 qm je Baugrundstück nicht überschreiten.

#### 4. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)  
Die Baugrundstücke müssen eine Fläche von mindestens 450 m<sup>2</sup> haben.

#### 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)  
5.1 Resultierende Schallimmissionen der Außenbereiche  
a) Als resultierende Schallimmissionen: Maße R<sub>eq</sub>, wie gemäß DIN 4109 sind mindestens zu erfüllen:  
- in Baugruppen und Teilflächen von Baugruppen, die ziffernmäßig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG mit dem Zusatz "Passiver Schallschutz" festgesetzt sind; (Lärmgruppen III gem. DIN 4109)  
- für Außenbereiche in Wohnungen, Obergeschossflächen, Unterkellerungen und Innenhöfen: 35 dB(A)  
- für sonstige Erdbereiche und sonstige Außenbereiche: 35 dB(A)  
b) In allen anderen Baugruppen und Teilflächen (Lärmgruppen I und II gem. DIN 4109):  
- für Außenbereiche in Wohnungen, Obergeschossflächen, Unterkellerungen und Innenhöfen: 30 dB(A)  
- für sonstige Erdbereiche und sonstige Außenbereiche: 35 dB(A)  
5.2 Schallschutzanforderungen an Wärmepumpen und Klimatechnik außerhalb von Gebäuden  
5.2.1 Wärmepumpen und Klimatechnik müssen, wenn sie außerhalb der Gebäude betrieben werden, die folgenden Mindestanforderungen erfüllen:  
Schallleistungspegel des Gerätes (Rechenwert nach Messwert) in dB(A)  
- bis einschließlich 45 3,4 m  
- 45 bis einschließlich 50 6,7 m  
- 50 bis einschließlich 55 12,4 m  
- 55 bis einschließlich 60 22,2 m  
- 60 bis einschließlich 65 31,8 m

#### 5.2.2

Geräte mit einem Schallleistungspegel von über 65 dB(A) dürfen nur betrieben werden, wenn nachgewiesen wird, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Wohngebäuden die Festsetzungen von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG (Lärmgruppen I und II) nicht überschritten werden. Maßgeblich für die Einhaltung des Nachweises ist die lautlose Nachweise.

#### 5.2.3

Geht eine Abstände als unter § 5.2.1 angegeben dürfen gemittelt werden, wenn nachgewiesen wird, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Wohngebäuden die Festsetzungen von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG (Lärmgruppen I und II) nicht überschritten werden. Maßgeblich für die Einhaltung des Nachweises ist die lautlose Nachweise.

#### 5.2.4

Sollt ein Baugrundstück keine Wohnnutzung erfahren, ist in dem unter § 5.2.1, 5.2.2 festgesetzten Gebieten auf jeden schutzbedürftigen Grundstück 3 m Entfernung von der Grundstücksgrenze einfließend.

#### 5.3

Orientierung der Grundrisse  
In den Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen, die ziffernmäßig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG mit dem Zusatz "Passiver Schallschutz" festgesetzt sind, müssen die Fenster von Südwesten auf der Nordseite der Gebäude ausgerichtet sein, oder die Südseite mit schallschützenden Lüftungseinrichtungen, DIN 4109 zu versehen. Das resultierende Schallimmissionsniveau R<sub>eq</sub> vor der Lüftungseinrichtungen nicht gemindert werden.

#### 5.4

Lärmschutzwand / Lärmschutzwand  
In der ziffernmäßig festgesetzten Fläche ist bei einer Breite von 10 m ein Lärmschutzwand, oder bei einer Breite unter 10 m eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Oberkante muss jeweils mindestens 97 cm über NHN errichten.

#### 6. Festsetzungen zu Anpflanzungen und sonstigen Maßnahmen der Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 RL, a) und b) BauBG; § 9 Abs. 14 BauNVO)  
6.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)  
Die festgesetzte Fläche wird mit folgenden Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG versehen: Es ist ein Kinderspielplatz mit geeigneten Spielgeräten für die Altersgruppe 0 bis 10 Jahre zu errichten.  
6.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 6 BauBG)  
6.2.1 Maßnahme M1  
Die im Geltungsbereich gelegene geschützte Landschaftsbestandteil gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG durch folgende Maßnahmen naturgemäß zu erhalten:  
- Nicht heimische, giftige und invasive Arten und Pflanzenarten sind zu vermeiden.  
- In einem Raster von 1 m x 1,5 m sind Stäbchen mit einer Mindestzahl von 2 zu verpflanzen. Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standorttypische Arten mit Herkunftswelt Mittel- und Ost-Europa zu verwenden. Insbesondere sind: Weiden (Salix aurita, caprea, cinerea, fragilis, viminalis), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hanfblume (Ficaria verna) und Sauerbrot (Berberis vulgaris).  
6.2.2 Maßnahme M2  
Die im ziffernmäßig festgesetzten Ackerlandflächen sind als naturnahe Ackerlandflächen, wie zum Beispiel mit einer standorttypischen Weidenbestand mit Herkunftswelt Mittel- und Ost-Europa, oder mit anderen Maßnahmen vergleichbarer Art anzulegen. Die Ackerflächen sind dauerhaft extensiv, wenn jährlich noch ein 1. August, zu mähen.  
6.2.3 Maßnahme M3  
Inwieweit der ziffernmäßig festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist, sowie bei anderen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG, etwa Wasserröhricht, vorzuziehen. Außerdem sind mindestens 15 Laubbäume in der Mindestzahl hochstammig, zu verpflanzen. Stammumfang 14 cm mit Durchblutung und mit Durchblutung von 500 m<sup>2</sup> Stäbchen mit einer Mindestzahl von 2 zu verpflanzen. Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Alle Parkwege sind einseitigseitig zu errichten.  
6.2.4 Maßnahme M4  
Die Oberflächennutzungsflächen sind in unversiegelte Bauweise herzustellen.  
6.2.5 Maßnahme M5  
Regenwasserzuleitungen sind unverändert und mit Beschleunigungen von höchstens 13 zu errichten. Die geneigte zuleitende Regenrinne ist mit einem Durchmesser von 10 cm zu errichten und auf dem Boden mit einer standorttypischen Weidenbestand zu versehen.  
6.3 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)  
6.3.1 Anpflanzung Typ A.1  
Inwieweit der ziffernmäßig festgesetzten Flächen ist eine Baum-Staumpflanzung aus standorttypischen Arten anzulegen. Die vorhandene Bestand aus heimischen Arten ist zu erhalten. In einem Raster von 1 m x 1,5 m sind Stäbchen mit einer Mindestzahl von 2 zu verpflanzen. Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standorttypische Arten mit Herkunftswelt Mittel- und Ost-Europa zu verwenden. Insbesondere sind: Weiden (Salix aurita, caprea, cinerea, fragilis, viminalis), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hanfblume (Ficaria verna) und Sauerbrot (Berberis vulgaris).  
6.3.2 Anpflanzung Typ A.2  
Inwieweit der ziffernmäßig festgesetzten Flächen ist eine Straumpflanzung aus standorttypischen Arten anzulegen. In einem Raster von 1 m x 1,5 m sind Stäbchen mit einer Mindestzahl von 2 zu verpflanzen. Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standorttypische Arten mit Herkunftswelt Mittel- und Ost-Europa zu verwenden. Insbesondere sind: Weiden (Salix aurita, caprea, cinerea, fragilis, viminalis), Hasel (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa canina), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hanfblume (Ficaria verna) und Sauerbrot (Berberis vulgaris).  
6.3.3 Baupflanzungen (Anpflanzung Typ A3)  
An den ziffernmäßig festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume in der Mindestzahl hochstammig, zu verpflanzen. Stammumfang 10/10 cm mit Durchblutung und mit Durchblutung von 500 m<sup>2</sup> Stäbchen mit einer Mindestzahl von 2 zu verpflanzen. Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standorttypische Arten mit Herkunftswelt Mittel- und Ost-Europa zu verwenden. Insbesondere sind: Weiden (Salix aurita, caprea, cinerea, fragilis, viminalis), Hasel (Corylus avellana) und Sauerbrot (Berberis vulgaris).

#### 6.3.4

Lärmschutzwand, Anpflanzung Typ A  
Lärmschutzwand ist in der ziffernmäßig festgesetzten Fläche mit beidseitigen Rankpflanzen zu begrünen. Lärmschutzwand ist gemäß Festsetzung Nr. 6.3.2 zu bepflanzen.

#### 7. Höhenlage bestimmter Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauBG)  
7.1 Die Höhenlage zwischen der Oberfläche Fertigfußboden im Erdgeschoss und der Beugenhöhe darf 60 cm nicht überschreiten. Die Beugenhöhe ist in der Planzeichnung für das jeweilige Teilgebiet angegebene Höhe in Meter über NHN. Höhen für die Beugenhöhe mehrere Beugenhöhe festzusetzen werden, so ist die Beugenhöhe für den Bereich als Mittelwert aus den Beugenhöhen zu berechnen.  
7.2 Bauliche Anlagen, einschließlich der Gründung von Gebäuden, sind bis zu einer Höhe von 60,00 m über NHN an der Unterseite der baulichen Anlage zulässig.

### Bauverfahren

Der Stadtrat hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Der Stadtrat hat am ... die Festsetzung des Bebauungsplanes beschlossen.

Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
1	492023,17	570951,78
2	492023,72	570952,33
3	492024,25	570952,86
4	492024,78	570953,39
5	492025,31	570953,92
6	492025,84	570954,45
7	492026,37	570954,98
8	492026,90	570955,51
9	492027,43	570956,04
10	492027,96	570956,57
11	492028,49	570957,10
12	492029,02	570957,63
13	492029,55	570958,16

### STADT HALLE (SAALE)

#### Bebauungsplan Nr. 70.3 "Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben"

Entwurf: H + B Stadtplanung  
Planungsbüro: H + B Stadtplanung  
Hilf-Brand-Str. 10  
06110 Halle (Saale)

Planungsdatum: 25.10.2013  
Aktualitätsstand der Planung: 25.10.2013  
Gemarkung: Büschdorf  
Flur: 1  
Maßstab: 1:500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale)  
Fachbereich Plan, Abteilung Stadtvermessung  
Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.