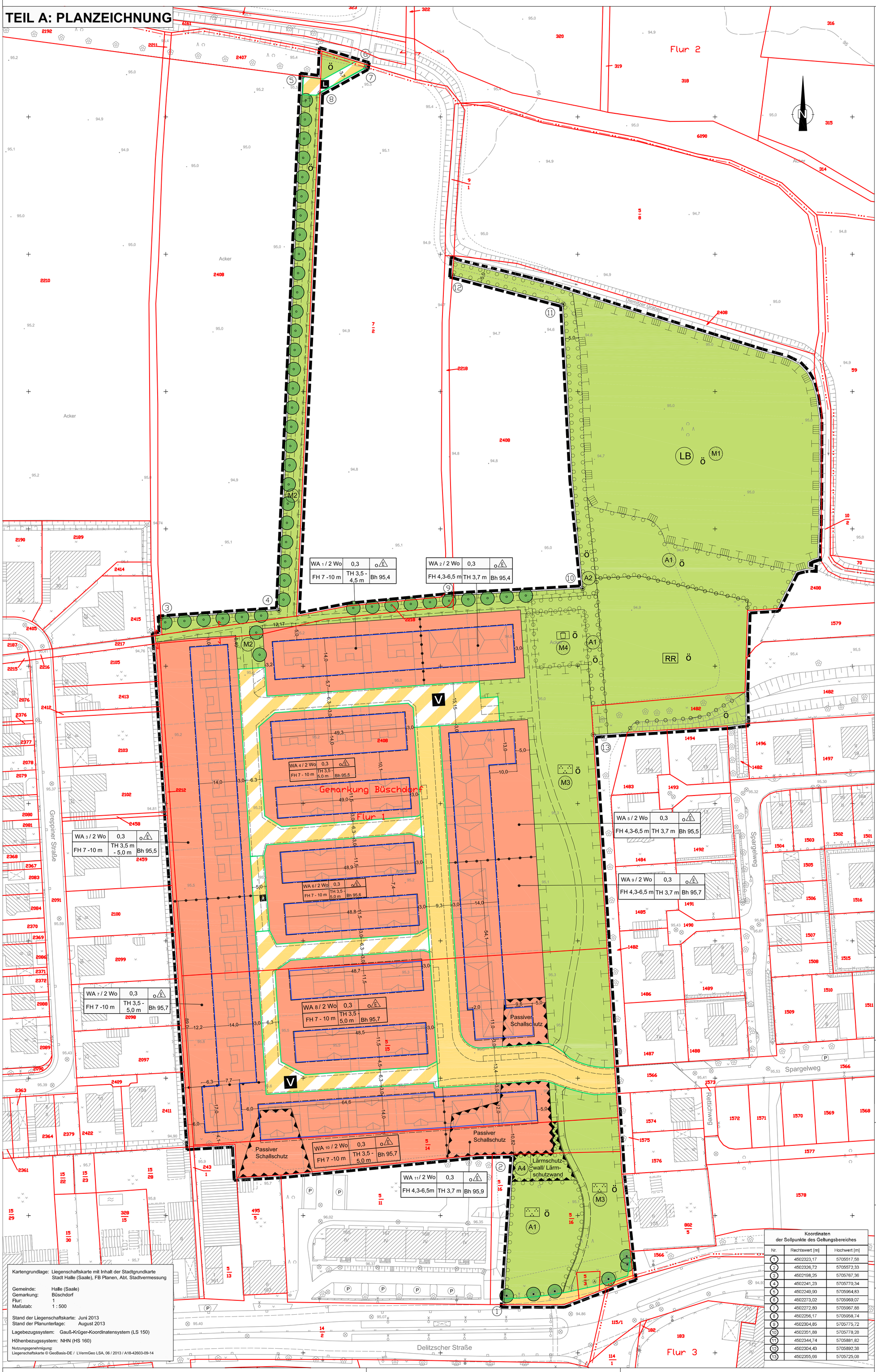
Stadt Halle (Saale)

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Gemeinde: Halle (Saale)
Gemarkung: Büschdorf
Flur: 1
Maßstab: 1 : 500

Stand der Liegenschaftskarte: Juni 2013
Stand der Planunterlage: August 2013

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)

Höhenbezugssystem: NHN (HS 160)

Nutzungsgenehmigung:
Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 06 / 2013 / A18-42603-09-14

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1)	2)	3)
4)	5)	6)

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

1. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)

z.B. WA1 / 2Wo — Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet WA1, höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung, Bezugshöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 18 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
TH 3,5-5 m — Traufhöhe in Meter oberhalb der festgesetzten Bezugshöhe als Mindest- und Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
TH 3,7 m — Traufhöhe in Meter oberhalb der festgesetzten Bezugshöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
z.B. FH 7 -10 m — Firsthöhe in Meter oberhalb der festgesetzten Bezugshöhe als Mindest- und Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
z.B. Bh 95,5 — Bezugshöhe für Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe in Meter über NHN (§ 18 BauNVO)
Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

o E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
Zweckbestimmungen:
V — verkehrsberuhigter Bereich
Rad- und Fußweg
L — landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö — öffentliche Grünflächen
Abgrenzung zwischen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
Zweckbestimmungen, soweit erforderlich:
Parkanlage
Spielplatz
RR — Bereich, in dem Einrichtungen zur Regenrückhaltung zulässig sind

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
z.B. M1 — darin: Art der Maßnahmen gemäß den entsprechenden textlichen Festsetzungen

7. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes, Art der Anlagen und Vorkehrungen gemäß Texteintrag 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 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (Anpflanzung Typ A3)
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
z.B. A1 — darin: Anpflanzungstyp / Art der Anpflanzung gemäß den entsprechenden textlichen Festsetzungen

9. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
6,30 — Vermaßungen

10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, mit Zusatz LB - Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungsinhalt:

Bebauungsvorschlag
Vorschlag für Grundstücksteilung
Fußwege innerhalb der Grünfläche
Straßenraumaufteilung

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)

Gebäudebestand
Wirtschaftsgebäude
Böschung
Mauer
Zaun
Baum
99.99 — Höhenpunkt mit Höhentext
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
5/11 — Flurstücksnummer
Sollpunkt des Geltungsbereiches

Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches

Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
1	4502323,17	5705517,58
2	4502326,72	5705572,33
3	4502198,25	5705767,36
4	4502241,23	5705770,34
5	4502249,90	5705964,83
6	4502273,02	5705969,07
7	4502272,80	5705967,88
8	4502256,17	5705958,74
9	4502304,85	5705775,72
10	4502351,88	5705778,28
11	4502344,74	5705881,82
12	4502304,43	5705892,38
13	4502355,66	5705725,08

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 19.05.1993 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 70 gefasst.

Halle, den.....

Siegel

Oberbürgermeister

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

Halle, den.....

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 70 Delitzscher Straße / An der Reide gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.05.2013 bis 17.05.2013 durchgeführt worden.

Halle, den.....

Siegel

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.....

Siegel

Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 70 Delitzscher Str./ An der Reide gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 30.04.2013 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Halle, den.....

Siegel

Oberbürgermeister

Siegel

Fachbereich Planen
Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den.....

Siegel

Fachbereich Planen

Der Stadtrat hat am 18.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben" mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.

Halle, den.....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den.....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben" 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 17.01.2014 bis 18.02.2014 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses 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 ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 09.01.2014 im Amtsblatt Nr. 1 bekannt gemacht worden.

Halle, den.....

Siegel

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den.....

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den.....

Siegel

Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben" 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 ..... im Amtsblatt Nr. .... 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 § 6 Abs. 4 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Halle, den.....

Siegel

Oberbürgermeister

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB- , § 4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1 Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig sind.

1.2 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zugelassen werden.

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

2.1 Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen

Die Bezugshöhe für Festsetzungen der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die für das jeweilige Teilgebiet festgesetzte Höhe in Meter über NHN. Können für ein Baugrundstück mehrere Bezugshöhen herangezogen werden, so ist die Bezugshöhe für den Einzelfall als Mittelwert aus den Bezugshöhen zu berechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder am oberen Abschluss der Wand senkrecht zur Wand zu messen.

2.2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Überschreitungen der zulässigen Trauf- und Firsthöhen durch untergeordnete, haustechnische Anlagen und Bauteile wie zum Beispiel Kamine, Solaranlagen, Abluftrohre oder Ähnliches zulässig sind. Ferner wird festgesetzt, dass Zwerchhäuser und Gauben die Obergrenze der Traufhöhe überschreiten dürfen, wobei die festgesetzten Obergrenzen der Firsthöhen nicht überschritten werden dürfen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen nicht überdachte Terrassen die rückwärtigen Baugrenzen in einer Breite von bis zu 6,00 m und einer Tiefe von bis zu 4,00 m überschreiten.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die folgenden untergeordneten Gebäudeteile die vorderen, straßenseitigen Baugrenzen überschreiten:
- vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände
- Vorbauten, wenn sie
  a. insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
  b. nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
  c. mindestens 2,00 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

3.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze in einer Tiefe von 7,00 m ab der als Zufahrt genutzten Straße nicht zulässig sind. Die Tiefe ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu messen. Garagen und überdachte Stellplätze sind ferner nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie außerhalb davon innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Garagen und überdachte 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 BauO LSA sind, nur zulässig sind:
- in den überbaubaren Grundstücksflächen
- in den Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich außerhalb der Vorgartenflächen befinden. Vorgartenflächen im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen, vorderen Baugrenzen. Bei Eckgrundstücken ist diejenige Seite, an der die Grundstückszufahrt an die öffentliche Verkehrsanlage angeschlossen ist, die vordere Seite.

Die Nebenanlagen im Sinne des Satzes 1 dürfen ferner eine überbaute Fläche von insgesamt höchstens 10 qm je Baugrundstück nicht überschreiten.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen eine Fläche von mindestens 450 m² haben.

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

5.1 Orientierung der Grundrisse

In den Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen, die zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit dem Zusatz "Passiver Schallschutz" festgesetzt sind, müssen die Fenster von Schlafräumen auf der Nordseite der Gebäude angeordnet sein, oder die Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gem. DIN 4109 zu versehen.
Das resultierende Schalldämmmaß der baulichen Umfassungsteile R'w res gem. DIN 4109 darf durch die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nicht gemindert werden.

5.2 Lärmschutzwall / Lärmschutzwand

In der zeichnerisch entsprechend festgesetzten Fläche ist bei einer Breite von 10 m ein Lärmschutzwall, oder bei einer Breite unter 10 m eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Oberkante muss jeweils mindestens 97,90 m ü. NHN erreichen.

6. Festsetzungen zu Anpflanzungen und sonstigen Maßnahmen der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 lit. a) und b) BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte Fläche wird mit folgender Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB 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 BauGB)

6.2.1 Maßnahme M1
Der im Plangeltungsbereich gelegene Geschützte Landschaftsbestandteil ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch folgende Maßnahmen naturnah zu entwickeln:
Nicht heimische, gebietsfremde und invasive Gehölze sind unter Beachtung der Regelungen des § 39 BNatSchG zu roden. In einem Raster von 1,00 m x 1,50 m sind Sträucher mit einer Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 0,60-1,00 m zu pflanzen, Es sind heimische, standortspezifische Arten mit Herkunftsnachweis Mitteldeutsches Tiefland zu verwenden, insbesondere sind dies: Weiden (Salix aurita, caprea, cinerea, fragilis, viminalis), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hunds-Rose (Rosa canina) und Sauerdorn (Berberis vulgaris). Darüber hinaus ist pro angefangene 100 m² Fläche ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm mit Drahtballierung und mit Dreibockverankerung zu pflanzen. Es sind heimische, standortspezifische Arten zu verwenden.
Insbesondere sind dies: Schwarzerle (Alnus glutinosa) und Stieleiche (Quercus robur).

6.2.2 Maßnahme M2
Die in der Planzeichnung festgesetzten Ackerrandflächen sind als extensive, artenreiche Wiesenflächen zu entwickeln unter ausschließlicher Verwendung von Arten mit Herkunftsnachweis Mitteldeutsches Tiefland, insbesondere durch naturnahe Begrünungsverfahren wie standortspezifische Mulch- oder Wildkräuteransaaten.

6.2.3 Maßnahme M3
Innerhalb der als Parkanlage festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist, soweit keine anderen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gelten, eine Wiese anzulegen.
Außerdem sind mindestens 15 Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm mit Drahtballierung und mit Dreibockverankerung sowie 500 m² Sträucher mit einer Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 0,60-1,00 m in einem Raster von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen. Alle Parkwege sind in unversiegelter Bauweise zu errichten.

6.2.4 Maßnahme M4
Die Oberflächen des Spielplatzes sind in unversiegelter Bauweise herzustellen.

6.3 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und b) BauGB)

6.3.1 Anpflanzung Typ A1
Innerhalb der zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen ist eine Baum-Strauch-Pflanzung aus standortheimischen Arten anzulegen. Der vorhandene Bestand aus heimischen Arten ist zu erhalten.
In einem Raster von 1,00 m x 1,50 m sind Sträucher mit einer Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 0,60-1,00 m zu pflanzen.
Es sind heimische, standortspezifische Arten mit Herkunftsnachweis Mitteldeutsches Tiefland zu verwenden, insbesondere sind dies: Weiden (Salix aurita, caprea, cinerea, fragilis, viminalis), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus),Hunds-Rose (Rosa canina) und Sauerdorn (Berberis vulgaris). Darüber hinaus ist pro angefangene 100 m² Fläche ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm mit Drahtballierung und mit Dreibockverankerung zu pflanzen. Es sind heimische, standortspezifische Arten zu verwenden.
Insbesondere sind dies: Schwarzerle (Alnus glutinosa) und Stieleiche (Quercus robur).

6.3.3 Baumpflanzungen, Anpflanzung Typ A3
An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm mit Drahtballierung und mit Dreibockverankerung zu pflanzen.
Folgende Arten sind ausschließlich zu verwenden: Winter-Linde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus) und Schwarzerle (Alnus glutinosa).

6.3.4 Lärmschutzanlagen, Anpflanzung Typ A4
Lärmschutzwände sind auf der zur öffentlichen Grünfläche hin orientierten Seite mit selbstklimmenden Rankpflanzen zu begrünen. Lärmschutzwälle sind gemäß Festsetzung Nr. 6.3,2 zu bepflanzen.

7. Höhenlage bestimmter Bauteile
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

7.1 Die Höhendifferenz zwischen der Oberfläche Fertigfußboden im Erdgeschoss und der Bezugshöhe darf 60 cm nicht überschreiten. Die Bezugshöhe ist die in der Planzeichnung für das jeweilige Teilgebiet angegebene Höhe in Meter über NHN. Können für ein Baugrundstück mehrere Bezugshöhen herangezogen werden, so ist die Bezugshöhe für den Einzelfall als Mittelwert aus den Bezugshöhen zu berechnen.

7.2 Baulliche Anlagen in den Baugebieten, einschließlich der Gründung von Gebäuden, sind unterhalb einer Höhenlage von 94,00 m ü. NHN an der Unterkante des Gründungskörpers der baulichen Anlage nicht zulässig.

Hinweise

8.1 Archäologische Bodendenkmale

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

8.2 Immissionen aus der Landwirtschaft

Kurzzeitig können Geruchs- und Staubimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Äcker nördlich des Plangebietes auftreten. Diese sind für die landwirtschaftliche Nutzung ortsüblich und sind, solange sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Ackerflächen entsprechen, durch die künftigen Bewohner des Baugebietes hinzunehmen.

8.3 Schallschutzanforderungen an Wärmepumpen und Klimageräte im Außenraum

Wärmepumpen und vergleichbare Geräte im Außenraum werden zunehmend als Alternative zur klassischen Heizungsanlage genutzt. Aus den Erfahrungen der städtischen Dienststellen in vorhandenen Baugebieten zeigt sich, dass die Geräuschimmissionen, die von solchen Anlagen ausgehen, ein deutliches Konfliktpotenzial haben, wenn beispielsweise ungeeignete Aufstellorte gewählt werden. Falls die oben genannte Anlagentechnik im Plangebiet errichtet und betrieben werden soll, sind die nachfolgenden Angaben zur Einhaltung ausreichender Abstände gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen zu beachten.

Als Grundlage der Hinweise wird die LAI-Richtlinie vom 28.08.2013 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" herangezogen.

Diese Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) ist gegenwärtig die maßgebliche, zusammenfassende Darstellung zu möglichen Auswirkungen und zu Schutzmaßnahmen bezüglich der genannten Anlagen. Die unten stehenden Hinweise entsprechen den Erkenntnissen, die dort enthalten sind.

Emissionspegel des Geräts bis zu ... dB	Mindestabstand (im Allgemeinen Wohngebiet, WA)
36 dB	0,1 m
39 dB	0,5 m
42 dB	0,9 m
45 dB	1,4 m
48 dB	2,2 m
51 dB	3,4 m
54 dB	5,2 m
57 dB	7,6 m
60 dB	10,9 m
63 dB	15,6 m
66 dB	22,2 m
69 dB	27,3 m
72 dB	34,4 m
75 dB	44,6 m
78 dB	58,9 m
81 dB	79,2 m
84 dB	107,7 m
87 dB	147,5 m
90 dB	202,6 m

Die obigen Angaben gelten analog für die o.g. Geräte, wenn sie zwar im Gebäudeinneren aufgestellt sind, jedoch z.B. über Luftkanäle eine Verbindung nach Außen haben. Der zulässige Anlagenpegel nach Spalte 1 der oben stehenden Tabelle, welcher für einen gegebenen Abstand und eine vorhandene Schutzbedürftigkeit nicht überschritten werden darf, versteht sich als die Summe aus dem Emissionspegel des Herstellers für die technische Anlage, jedoch erhöht um einen Reflexions- und einen Tonalitätszuschlag. Zur Vergabe des Reflexions- und eine Tonalitätszuschlages sind die Angaben in der LAI-Richtlinie vom 28.08.2013 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" enthalten und zu beachten. Die Schutzbedürftigkeit von Gebäuden und Gebieten mit schutzbedürftigen Räumen gegenüber den o.g. Anlagengeräuschen ergibt sich aus Festsetzungen in Bebauungsplänen, Gebiete und Anlagen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der gegenwärtig tatsächlich bestehenden Nutzung zu beurteilen.

Geringere Abstände von Anlagen als in der oben stehenden Tabelle genannt können zulässig sein, wenn durch ein auf den Einzelfall abgestimmtes Schallgutachten nachgewiesen ist, dass die einschlägigen Nacht-Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Bei unbebauten Flächen, wo nach Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, müssen die oben genannten Bedingungen an dem am stärksten von den Anlagengeräuschen betroffenen Rand in einer Entfernung von 3 m von der Grundstücksgrenze erfüllt sein.

8.4 Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109, Resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile

Baugebiete und Teilflächen von Baugebieten, die zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit dem Zusatz „Passiver Schallschutz" festgesetzt sind, liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Alle anderen Baugebiete und Teile von Baugebieten liegen im Lärmpegelbereich II. Gemäß DIN 4109 müssen folgende resultierende Schalldämmaße erfüllt werden:
a) im Lärmpegelbereich III:
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches: 35 dB(A)
- für sonstige Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume: 30 dB(A)

b) im Lärmpegelbereich II:
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches: 30 dB(A)
- für sonstige Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume: 30 dB(A)

8.5 Kellergeschosse

Die Untergrenze baulicher Anlagen ist auf 94,00 m über NHN festgesetzt, weil bereits ab einer Tiefenlage von ca. 1 m unter dem Gelände mit dem Auftreten gespannten Grundwassers gerechnet werden muss. Diese Grundwasserhorizonte sollen nicht durch Bauwerke angeschnitten und dauerhaft verändert werden. Es besteht die Gefahr unkontrollierter Wasseraustritte und Veränderungen des Wasserhaushaltes. Da die vorhandene Geländehöhe in den Baugebieten bei ca. 95,00 m ü. NHN liegt, wird entsprechend eine Höhe von 94,00 m ü. NHN als unterer Bauhorizont festgesetzt.
Eine Unterkellerung der Gebäude ist aufgrund dieser Bedingungen ebenso wie schon in dem angrenzenden Baugebiet an der Greppiner-/ Jeßnitzer Straße sowie in Teilen des Baugebietes am Spargelweg nicht möglich.

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..... der Bebauungsplan Nr. 70.3 „Büschdorf Nord-Ost II, Am Diemitzer Graben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

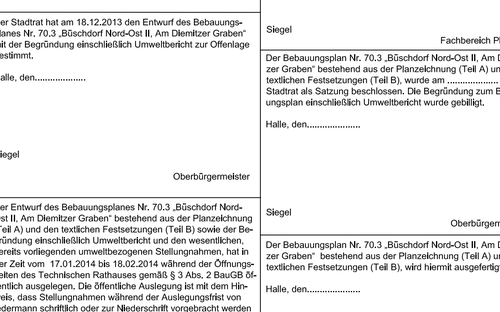
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

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 Rechtsquellen können im Fachbereich Planen, im Technischen Rathaus, Hansering 15, Im 5. Obergeschoss, Zimmer 519 eingesehen werden.



STADT HALLE (SAALE)

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

Planungsbüro: H + B Stadtplanung PartG
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

Aktualitätsstand der Planung: 18.06.2014

Gemarkung: Büschdorf

Flur: 1

Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.