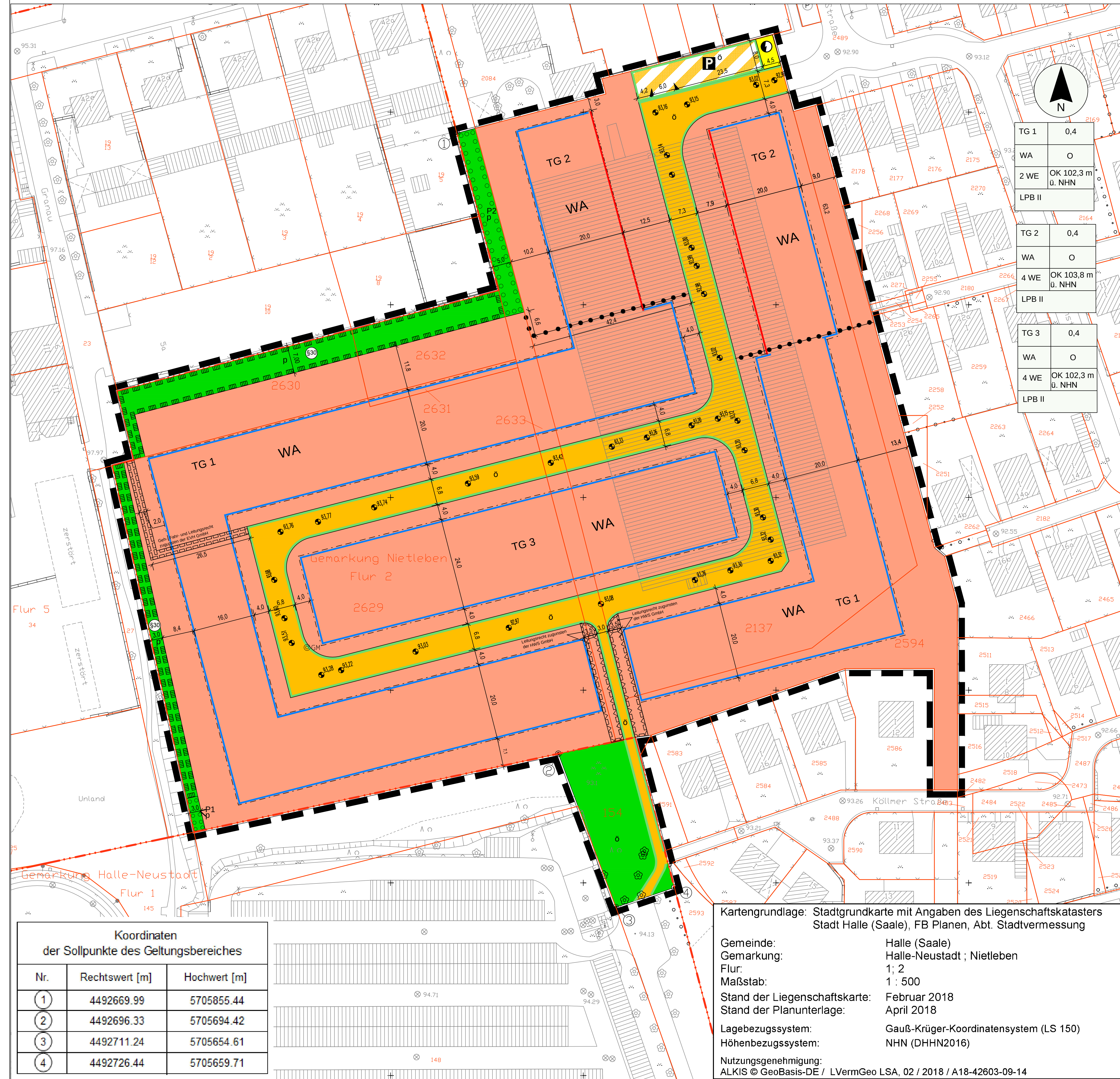
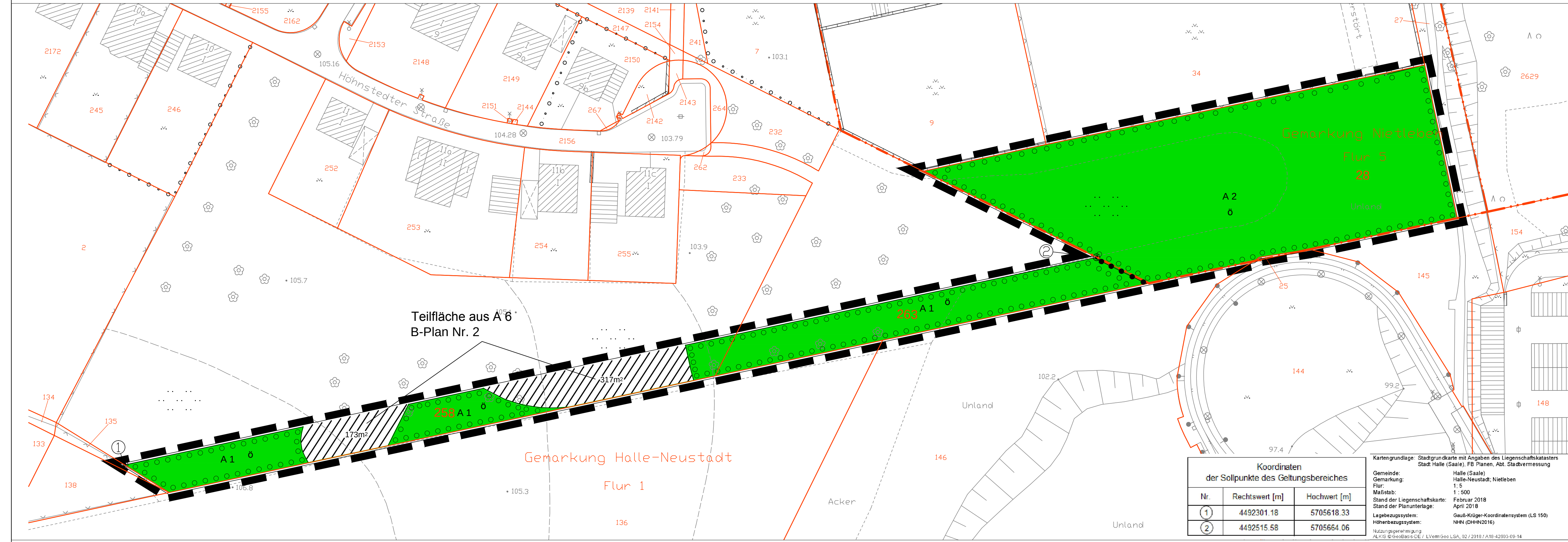


STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Bennstedter Straße/Granau"

Teil A: Planzeichnung



Externe Ausgleichsmaßnahmen A 1 / A 2 - siehe Textlichen Festsetzungen Punkt 6.0



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
z. B. OK 102,3 m	Obere baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter oder Normalhöhenmaß (NHN)

Bauweise, Baugrenzen

0	offene Bauweise
—	Baugrenze
—	Baulinie

z. B. 2 WE	höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten
------------	--

Verkehrsflächen

0	öffentliche Straßenverkehrsfläche
---	-----------------------------------

—	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

P	öffentliche Parkfläche
▲	Einfahrtbereich

—	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken
---	--

—	Fläche für Versorgungsanlagen
---	-------------------------------

—	Zweckbestimmung:
—	Elektrizität (Trafostation)

—	Grünflächen
—	private / öffentliche Grünflächen

—	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
---	--

—	Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
—	geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA

—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	--

—	Pflanzangebote
—	externe Ausgleichsmaßnahmen

—	Sonstige Planzeichen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	Vormaß in Metern

—	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

—	Lärmpegelbereich
—	Teilgebiet

—	Kennzeichnungen und Hinweise
—	Höhenkoten (Straßenoberkante)

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16, 19 BauNVO

§ 16, 19 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Teilgebiet

Grundflächenzahl

Art der baulichen Nutzung

höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten

Lärmpegelbereich

2. Bestandsangaben nach DIN 18 702 (auszugsweise)

Planzeichen der Kartengrundlage

Nichtöffentliches Gebäude

Wirtschaftsgebäude

Böschung

Mauer

Zaun

Baum

Grundwassersperre

Höhenpunkt mit Höhenwert

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Sollpunkte des Geltungsbereiches

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Heizleitung (Fernwärme)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO

- Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 In dem Teilgebiet TG 1 wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Im Teilgebiet TG 2 sind maximal 2 Wohnungen je Grundstück zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.3 Im Teilgebiet TG 2 und TG 3 sind maximal 4 Wohnungen je Grundstück zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.4 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Aufzugsüberbauten bis zu 2,50 m überschritten werden.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3.0 Garagen, offene und überdachte Stellplätze

3.1 In den Teilgebieten TG 1 und TG 3 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Gebäude nach § 2 Abs. 2 BauNVO in einem Abstand von 4 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig.

3.2 In dem Teilgebiet TG 2 ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO die Errichtung von 2 Stellplätzen je Wohnhaus in der Vorgartenzone zulässig.

3.3 Auf den Flächen mit dem Planzeichen "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" sind je Baugrundstück nur eine Garage oder ein Carport mit einer maximalen Länge von 7 m zum geplanten Geh-/Radweg zwischen der Ringstraße und der Sollauer Straße und maximal einem Stellplatz sowie deren Zufahren zulässig. Grundstückseinfriedungen dürfen errichtet werden. Andere baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Auf den dargestellten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der HWS GmbH zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichem Umwelt- § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind für Wohnungen, Büros o. ä. bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1:2016-01 vorzusehen. Hierzu wird für das Plangebiet ein Lärmpegelbereich der Fassaden mit den erforderlichen, resultierenden, bewerteten Bau-Schalldämmmaß R_{tr,ext} wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich

Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]

50 - 60

Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R_{tr,ext} [dB]

Aufenthalts- und Büroräume u. a.