

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr.1, § 4 Abs.3 BauNVO)

- a) - Unzulässige Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5, 6, 8
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
(Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- b) - Unzulässige Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten WA 7 und 9
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3
BauNVO: Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (WA 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5, 6, 8)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, 3, 5 und 6 BauNVO)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch

- a) Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten,
- b) Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und
- c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
in den Teilgebieten WA 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5, 6 und 8 um höchstens
25 % überschritten werden.

1.3. Maß der baulichen Nutzung - Traufhöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

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

2. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind sofern es sich um Gebäude
handelt, die mehr als 10 qm überbaute Fläche und mehr als ein Geschoss
aufweisen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 6 und WA 8
nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

3.1. Allgemeine Abstandsregel

Garagen sind mit mindestens 5 m Abstand ab den öffentlichen Verkehrsflächen
und den mit Geh- und Fahrrechten zu belegenden privaten Erschließungsflächen
anzulegen, von denen aus die Zufahrt erfolgt.

3.2. Teilgebiete WA 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5, 6, 8

Garagen und Stellplätze (einschl. überdachter Stellplätze (Carports)) sind in den
vorgenannten Teilgebieten nur zulässig:

- a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- b) innerhalb der Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich
zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den mit Geh- und Fahrrechten
zu belegenden privaten Erschließungsflächen und den Begrenzungslinien für
die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen befinden. Einschränkungen und

Begrenzungen, die auf anderer gesetzlicher Grundlage beruhen, insbesondere die Gewässerschonstreifen, sind zu beachten.

4. Grundstückszufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 5 m zulässig.

5. Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/89 einschl. Berichtigung 1 vom August 92) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel bis dB(A):	Erforderlich $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Sonstige Aufenthaltsräume
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.2. Zusätzlicher passiver Schallschutz

- a) In den Teilbaugebieten WA 1, WA 5, WA 6, sowie im Gebiet WA 8, soweit dort der Lärmpegelbereich III gekennzeichnet ist, wird festgesetzt:

Die Außenöffnungen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen vorgesehen sind, sind auf den schallabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Sie dürfen nur in Einraumwohnungen ausnahmsweise davon abweichend angelegt werden.

Für Schlafräume, deren Außenöffnungen nicht auf den schallabgewandten Gebäudeseiten liegen, sind schalldämmte Lüftungsöffnungen gem. DIN 4109 anzubringen. Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ darf durch die Lüftungsöffnungen nicht gemindert werden.

Als schallabgewandte Gebäudeseite gilt:

- in den Gebieten WA 1 u. WA 5 die Baulinie
- im Gebiet WA 6 die von der Straße abgewandte Gebäuderückseite
- im Gebiet WA 8 die vom Kirchweg abgewandte Gebäuderückseite

- b) In den Teilbaugebieten WA 7 und WA 9 wird festgesetzt:

Die Außenöffnungen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen vorgesehen sind, sind auf den schallabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Sie

dürfen nur in Einraumwohnungen ausnahmsweise davon abweichend angelegt werden.

Für alle Aufenthaltsräume, deren Außenöffnungen nicht auf den schallabgewandten Gebäudeseiten liegen, sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen gem. DIN 4109 anzubringen. Das resultierende Schalldämmmaß $R'w_{res}$ darf durch die Lüftungsöffnungen nicht gemindert werden.

Als schallabgewandte Gebäudeseiten gelten hierbei die von der Salzmünder Straße abgewandten Gebäuderückseiten.

6. Grünordnungsplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzte Gehölze sind vor jeder negativen Einwirkung zu schützen, insbesondere sind Anschüttungen und Abgrabungen im Wurzelraum zu unterlassen. Bei Abgang sind die Gehölze in der Pflanzqualität nach Nr. 1.6.3 zu ersetzen.

6.2. Anpflanzung von Bäumen

Zeichnerisch festgesetzte Standorte für Bäume können ausnahmsweise um bis zu 3 Meter verschoben werden.

Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern und müssen eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m² aufweisen.

6.3. Pflanzqualität

Für im Plangeltungsbereich zu pflanzende Bäume ist min. 2 mal versetzte Pflanzware mit einem Stammumfang 12 - 14 cm, für Straßenbäume 3 mal versetzte Pflanzware mit Stammumfang 18- 20 cm, zu verwenden. Die Einfriedung von Grundstücken ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

6.4. Artenfestsetzung

Als Straßenbaum im Kirchweg ist die Baumart „Fraxinus excelsior“ (Gemeine Esche) anzupflanzen.

6.5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- a) Den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zulässig werden, sind als Maßnahmen zum Ausgleich die Straßenbaumpflanzungen im Kirchweg gemäß den Festsetzungen 1.6.2 und 1.6.3 zugeordnet.
- b) Die folgende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des räumlichen Plangeltungsbereiches wird den Baugrundstücken in den Teilbaugebieten WA1,WA2, WA 4.1, WA5 und WA 8, sowie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche innerhalb der Teilbaugebiete WA1, WA2 und WA3 mit nachfolgender Aufteilung zugeordnet:

Art und Lage der Maßnahme:

Auf den Flurstücken der Gemarkung: Trotha, Flur 25, Flurstück 10/5 (4,42 ha), Flurstück 32 (0,0317 ha), Flurstück 6/10 (0,0038ha) ist als Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen auf insgesamt 4,4897 ha der vorhandene Robinien- und Pappelbestand

durch Waldumbaumaßnahmen (Fällung eines Teilbestandes, Anpflanzung von Jungpflanzen in Forstqualität) zu einem standortgerechten Traubeneichen - Winterlinden - Hainbuchenwald mit Strauchgürtel zu entwickeln.

Zuordnung:

Von der o.a. Gesamtmaßnahme sind anteilig 17,5% bzw. 0,78 ha Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den zuvor genannten Teilflächen und -gebieten zugeordnet.

Den Baugrundstücken mit einer GRZ von 0,25 sind anteilig 0,25 ha, sowie den Baugrundstücken mit einer GRZ von 0,3 und den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen sind insgesamt anteilig 0,53 ha für die zulässigen Eingriffe der externen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

7. Hinweise und Kennzeichnungen

7.1. Meldepflicht archäologischer Bodendenkmale

Die bauausführenden Betriebe sind gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt verpflichtet, im Falle eines unerwartet freigelegten archäologischen Fundes oder Befundes die gesetzliche Meldepflicht einzuhalten.

7.2. Kennzeichnung Grundwasserstand / Baugrund

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Aufgrund des gebietsweise etwa 0,5 m unter Gelände anstehenden Grundwasserspiegels sind entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich.

Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

7.3. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (veröffentlicht im Amtsblatt vom 30.07.1998) zu beachten.