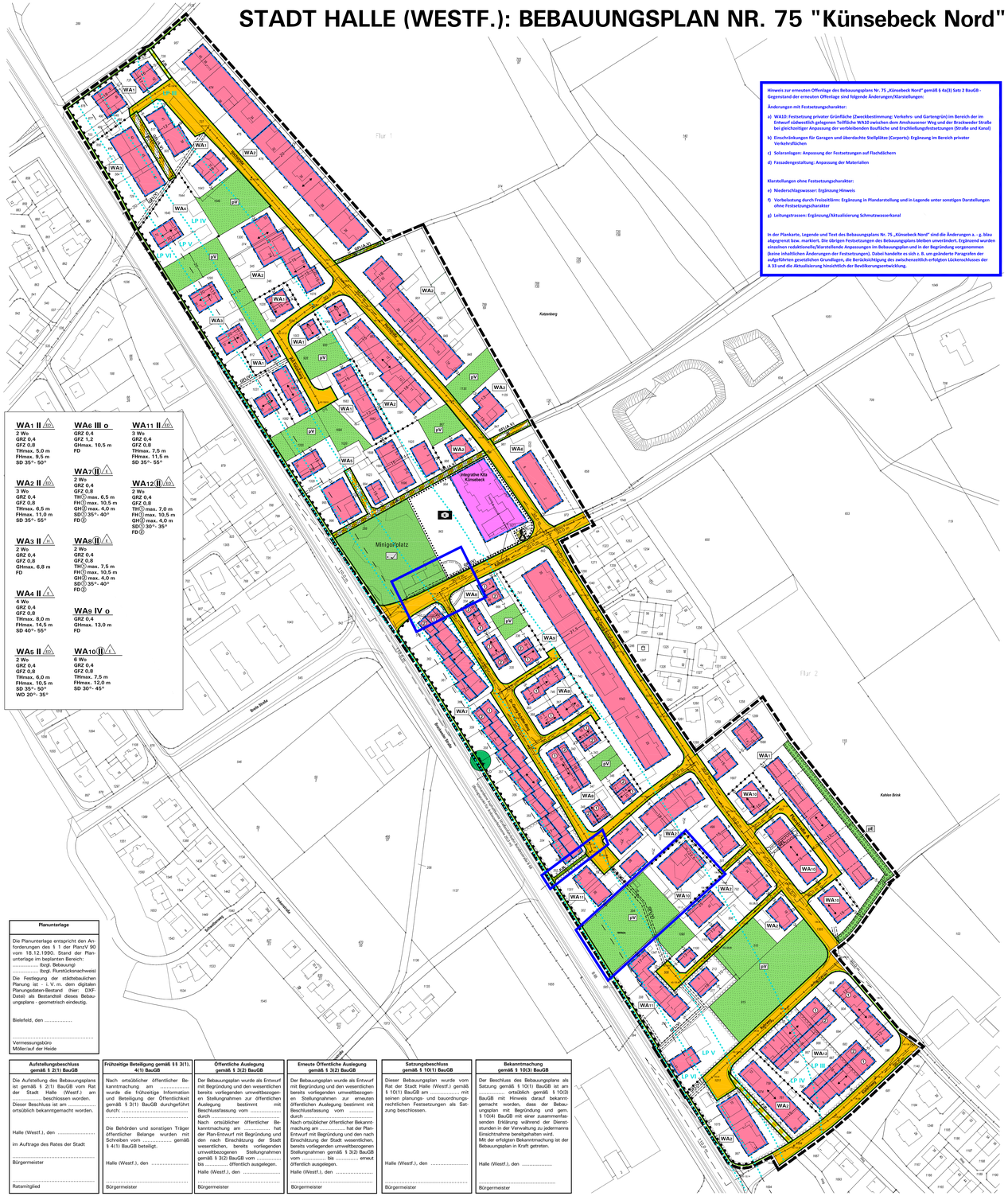
STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "Künsebeck Nord"



Hinweis zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans Nr. 75 „Künsebeck Nord" gemäß § 4a(3) Satz 2 BauGB :
Gegenstand der erneuten Offenlage sind folgende Änderungen/Klarstellungen:

Änderungen mit Festsetzungscharakter:

a) WA10: Festsetzung privater Grünfläche (Zweckbestimmung: Verkehrs- und Gartenpriv) im Bereich der im Entwurf südwestlich gelegenen Teilfläche WA10 zwischen dem Annahausener Weg und der Brackweder Straße bei gleichzeitiger Anpassung der verbleibenden Baufläche und Erschließungsfestsetzungen (Straße und Kanal)

b) Einschränkungen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Ergänzung im Bereich privater Verkehrsflächen

c) Solaranlagen: Anpassung der Festsetzungen auf Flachdächern

d) Fassadengestaltung: Anpassung der Materialien

Klarstellungen ohne Festsetzungscharakter:

e) Niederschlagswasser: Ergänzung Hinweis

f) Vorbelastung durch Freizeitlärm: Ergänzung in Plandarstellung und in Legende unter sonstigen Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

g) Leitungstrassen: Ergänzung/Aktualisierung Schmutzwasserkanal

In der Plankarte, Legende und Text des Bebauungsplans Nr. 75 „Künsebeck Nord" sind die Änderungen u. -g. blau abgegrenzt bzw. markiert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert. Ergänzend wurden einzelnen redaktionelle/Klarstellende Anpassungen im Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommen (keine inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen). Dabei handelte es sich z. B. um grundlegende Paragraphen der aufgeführten gesetzlichen Grundlagen, die Berücksichtigung des zwischenzeitlich erfolgten Lückenschlusses der A 33 und die Aktualisierung hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3780); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560, ber. S. 718);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

B. Zeichnerische Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
(Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z.B. maximal 2 Wohnungen, siehe textliche Festsetzung D.1.2

2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten/Kindertagesstätte mit zugehörigen Nebenanlagen

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß; hier 0,4

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), als Höchstmaß; hier z.B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
- 2 Vollgeschosse zwingend
- 3 Vollgeschosse als Höchstzahl
- 4 Vollgeschosse als Höchstzahl

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier z. B. 7,5 m
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter bei geneigten Dächern, hier z. B. 11,5 m
- Maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern, hier z. B. 13,0 m

4. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- durch überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.

Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB):
- Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg, öffentlich
- Wirtschaftsweg, privat

Straßenverkehrsfläche, privat

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz-Verkehr

6. Versorgungsflächen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche für Elektrizität:

Vorhandene Trafostation

7. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Minigolfanlage und Gastronomie

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrs- und Gartengrün

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft und Gliederung des Plangebietes

8. Pflanzgebot und -bindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1:
- 2-reihige Wildstrauchhecke mit flächenhafter Anpflanzungsvorschrift

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB - gilt auch für die in das Grundstück hineinragenden Kronentraufe der standortheimischen Bäume auf einem angrenzenden Flurstück), siehe textliche Festsetzung D.4.2:
- Baumstandorte/Einzelbäume

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.), siehe textliche Festsetzung D.5.1

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.) und Notfahrzeuge, siehe textliche Festsetzung D.5.2

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.) und Notfahrzeuge, siehe textliche Festsetzung D.5.3

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.6.1

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben innerhalb einer überbaubaren Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

12. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO.I.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dacheneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1:
- Satteldach (SD), mit e. B. 35° – 55° Dachneigung
- Walmdach (WD), mit 20° – 35° Dachneigung
- Flachdach (FD), mit einer Neigung bis 5°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Vorschlag neue Flurstücksgrenzen (unverbindlich)

Leitungstrassen, hier Schmutzwasserkanal (Bestand)

Vorhandener Entsorgungscontainerstandort

Vorbelastung durch Gewerbenutzungen: Im gekennzeichneten Bereich der Teilflächen WA2, WA7 tlw., WA11 und WA12 tlw. können ggf. Vorbelastungen durch die vorhandenen benachbarte Gewerbenutzungen bestehen.

Vorbelastung durch Freizeitlärm: Im gekennzeichneten Bereich der Teilflächen WA7 tlw., WA8 tlw. und der Fläche für Gemeinbedarf tlw. können ggf. Vorbelastungen durch die vorhandenen benachbarte Freizeitnutzung (Minigolfanlage inkl. Gastronomie) in der Nacht bestehen.

Vorhandene Asphaltkante Straßenfahrbahn Bundesstraße B 68 (Bezugspunkt für Anbauverbotszone 20,0 m)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Teilflächen WA1 – WA5 und WA7, WA8 und WA10 – WA12 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte in den Teilflächen WA1, WA3, WA5, WA7, WA8 und WA12 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude respektive eine Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden. In den Teilflächen WA2 und WA11 sind maximal 3 Wohnungen, in der Teilfläche WA4 maximal 4 Wohnungen und in den Teilflächen WA10 maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte im Plangebiet:

a) Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

b) Maximal zulässige First- oder Gesamthöhe: Die zulässige First- oder Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Sattel- und Walmdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

2.2 Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück: Mittlere Höhe (=Mittelwert) der zwei höchsten Punkte auf der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

Hinweis: Für überbaubarer Bereiche im Plangebiet im südöstlichen Bereich (Teilfläche WA1 tlw. und WA10 im Bereich der Planstraße A) wird eine Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. erstellt. Diese wird Grundlage der Höhenermittlung und wird beim Fachbereich 3 der Stadt Halle (Westf.) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

a) Bei Um- oder Anbauten im übergplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten **Höhenmaße** zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf-, First- oder Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. First-/Gesamthöhe).

b) Bei einer Erschließung über einen **privaten Stichweg** kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Weggebiete Bezug genommen werden.

c) In den Teilflächen WA3, WA6, WA7 – WA9 und WA12 mit Flachdächern kann die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.2.e).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO), Sichtfelder (§9(1) Nr. 10 BauGB)

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen in allen Teilflächen des WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.2 Sichtfelder (§9 (1) Nr. 10 BauGB): Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

4. Pflanzgebot und -bindung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

4.1 Anlage 2-reihige Wildstrauchhecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Auf den festgesetzten Flächen südöstlich des Plangebietes wird entlang der Plangebietsgrenze eine Eingrünung zur freien Landschaft festgesetzt. Die Eingrünung ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als geschlossene, mindestens 2-reihige, nicht geschnittene Wildstrauchhecke mit einem mittleren Pflanzabstand jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

4.2 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB): Der standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Zusnanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3).

4.3 Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Die Vorgärten (siehe Hinweis Vorgärten E.3) sind je Grundstück in den Teilflächen des WA1, WA2, WA4, WA5, WA7, WA8, WA11 und WA12 zu mindestens 50 % und bei Reihenmittelhausgrundstücken in der Teilfläche WA3 zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.
In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (V): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A, V): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Notfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A): Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Notfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.), deren Leitungen für die Erschließung notwendig sind, zu belasten.

5.4 Ausnahmeregelung: Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gilt: Eine räumliche Verlagerung ist ausnahmsweise zulässig, sofern eine Mindestbreite von 3,5 m eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Halle (Westf.) wird empfohlen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:

a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** sind zum **Schutz vor Verkehrslärm** bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit den resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 (Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3) wie folgt vorzusehen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	**erf. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für**	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 – 75 dB (A)	45 dB	40 dB
VI / 76 – 80 dB (A)	50 dB	45 dB

b) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VI festgesetzten Bauflächen sind Schlafräume (auch Kinderzimmer), die zu den Straßen oder zur Bahnlinie ausgerichtet sind, möglichst mit Lüftungsanlagen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßen- bzw. schienenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 75 der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 05.12.2017 inkl. Ergänzung Lärmpegelbereiche 18.09.2018

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:

a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** sind zum **Schutz vor Verkehrslärm** bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit den resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 (Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3) wie folgt vorzusehen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	**erf. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für**	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 – 75 dB (A)	45 dB	40 dB
VI / 76 – 80 dB (A)	50 dB	45 dB

b) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VI festgesetzten Bauflächen sind Schlafräume (auch Kinderzimmer), die zu den Straßen oder zur Bahnlinie ausgerichtet sind, möglichst mit Lüftungsanlagen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßen- bzw. schienenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 75 der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 05.12.2017 inkl. Ergänzung Lärmpegelbereiche 18.09.2018

6.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:

a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** sind zum **Schutz vor Verkehrslärm** bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit den resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 (Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3) wie folgt vorzusehen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	**erf. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für**	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 – 75 dB (A)	45 dB	40 dB
VI / 76 – 80 dB (A)	50 dB	45 dB

b) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VI festgesetzten Bauflächen sind Schlafräume (auch Kinderzimmer), die zu den Straßen oder zur Bahnlinie ausgerichtet sind, möglichst mit Lüftungsanlagen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßen- bzw. schienenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 75 der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 05.12.2017 inkl. Ergänzung Lärmpegelbereiche 18.09.2018

6.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:

a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** sind zum **Schutz vor Verkehrslärm** bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit den resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 (Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, einsehbar über die Stadtverwaltung Halle (Westf.), Fachbereich 3) wie folgt vorzusehen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	**erf. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für**	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 – 75 dB (A)	45 dB	40 dB
VI / 76 – 80 dB (A)	50 dB	45 dB

b) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VI festgesetzten Bauflächen sind Schlafräume (auch Kinderzimmer), die zu den Straßen oder zur Bahnlinie ausgerichtet sind, möglichst mit Lüftungsanlagen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßen- bzw. schienenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 75 der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 05.12.2017 inkl. Ergänzung Lärmpegelbereiche 18.09.2018

6.3 Fassadengestaltung: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in ausschließlich folgende **Materialien** zugelassen:

a) In den **allen Teilflächen des WA:**
- Putz
- Ziegel/Klinker
- Holz

b) Für **untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile** sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig. *(Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen)*

c) **Im gesamten Plangebiet** sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Rundholzstammfassaden („kanadisches Blockhaus") unzulässig.

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern oder Hausgruppen: Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses oder die Reihen-/Kettenhäuser einer Hausgruppe sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dacheneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.5 Abweichungen (§ 69 BauO NRW): Bei Um- oder Anbauten im übergplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können **Abweichungen** (Überschreitungen) bezüglich der Punkte E.1.1 – E.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4,5 BauO NRW)

2.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind nur als Laubhecken aus heimischen, heimischen Gehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Innerhalb dieser sowie rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzäunen sowie Holz möglich. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt sein. Die Außenkanten der Mauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
Die maximale Höhe der Einfriedungen der Vorgärten (einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten) beträgt 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante, je nach Straßenausbau Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straßenfläche. *(Zur Definition für Vorgärten siehe Punkt E.3. Diese Vorschrift gilt nicht für Vorhgärten.)*

Vorschläge für Heckengehölze: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna) oder Feldahorn (Acer campestre)
Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

2.2 Stellplatzanlagen im gesamten Plangebiet: Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, STU 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten. Grenzen Stellplätze unmittelbar an vorhandene heimische Laubbäume oder an gemäß § 9(1)25 BauGB anzupflanzende Bäume an, können diese angerechnet werden.

2.3 Standplätze für Abfallbehälter im gesamten Plangebiet: Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweif