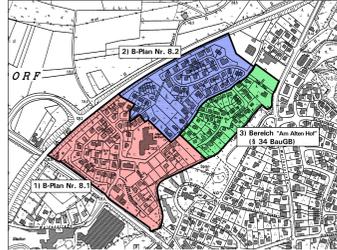


STADT HALLE (WESTF.): BEBAUUNGSPLAN NR. 8.4 "Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof"

Übersichtskarte: Gliederung des Plangebietes in Teilbereiche C.1, C.2 und C.3



Hinweise: Die Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 umfassen unterschiedliche Festsetzungen für die Teilbereiche I, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ.

Maßstab 1:1.000



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühere öffentliche Auslegung gemäß § 3(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	2. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	3. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 1(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 1(3) BauGB	Planumterzug
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am 13.06.2007 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 02.08.2008 öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach öffentlicher Auslegung ist der Bebauungsplan am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht worden. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht worden.	Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht.	Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht.	Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht.	Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht.	Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht.	Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde am 02.08.2008 mit der Öffentlichkeit bekanntgemacht.	Die Planunterlagen sind dem Rat der Stadt Halle (Westf.) am 13.06.2007 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist am 13.06.2007 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist am 13.06.2007 bekanntgemacht worden.



1. Prinzipskizze zur Bestimmung der Gebäudehöhen im WA3, WA4 und WA5	2. Übersichtskarte: Versickerung von Niederschlagswasser im WA3, WA4, WA5
Die Prinzipskizze zeigt die Bestimmung der Gebäudehöhen im WA3, WA4 und WA5. Die Gebäudehöhen sind in Abhängigkeit von der Geländeform und der Bauweise festgelegt.	Die Übersichtskarte zeigt die Versickerung von Niederschlagswasser im WA3, WA4, WA5. Die Versickerung erfolgt über Regenkanäle und Versickerungsrinnen.

Maßstab 1:1.000

A. Rechtserläutern der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.02.2011 (BGBl. I S. 1929); Bundesratsgesetzgebung (BRatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2010 (BGBl. I S. 148); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1993 (BGBl. I S. 464); Planzonenverordnung (PlanVZ) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); Landesbauordnung (LBO) i.d.F. des Gesetzes vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729); Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z. geltenden Fassung.

B. Planziele und rechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - GRZ 0,4
 - GRZ 0,8
 - GRZ 0,8
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 BauNVO), Höchstmaß z.B. 0,4
 - 2.2 Geschosshöhezahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,8
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z.B. 2 Vollgeschosse
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 16 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe (siehe Teilbereich C.1, C.2, C.3), hier:
 - a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter i. Oberkante First
 - b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter i. Schwänke der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - a) Offene Bauweise
 - b) Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - c) Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- 3.2 Überbaubare Grundstücke (§ 23 BauNVO):
 - a) durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - b) durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- 3.3 Hauptfestsitzung und Gebäudengruppe des Hauptbaukörpers, Festsetzung jeweils bezüglich auf den eingetragenen bestehenden oder geplanten Baukörper sowie auf vergleichbare Grundstücksanteile

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

- 4.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Senioreneheim

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

- 5.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg
- 5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatweg
- 5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, lückensichere Einfriedungen ohne Tor

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmungen:
 - a) Öffentliche Grünfläche, geteiltgedeckelter Grünzug und Parkanlage mit Wegführungen
 - b) Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
 - c) Öffentliche Grünfläche, geteiltgedeckelter Grünzug
 - d) Öffentliche Grünfläche, Gebietsaufzählung durch Anlage eines strukturellen Gehältes

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen etc. (§ 9(1) Nr. 24 BauGB, hier Schutz vor Verkehrslärm)

- 7.1 Anlage zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm: geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m (Abschnitt 1) oder mindestens 2,5 m (Abschnitt 2) über Fahrbahnrand der L782
- 7.2 Anlage zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm: Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem jeweiligen Geländeeis, ggf. Kombination mit Lärmschutzwand
- 7.3 Flächen mit Vorkehrungen gegen Straßenverkehrslärm, hier passiver Schallschutz:
 - a) gemäß Teilbereich C.1.3.1 für WA1, WA2 insgesamt sowie gemäß Teilbereich C.2.1 für WA4, WA5 im Bereich der gekennzeichneten Baugruppen
 - b) Passiver Schallschutz gemäß Lärmprognose III bis IV, siehe Teilbereich C.1.3.1

8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Anpflanzung und fachgerechte Pflege (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
 - a) Anpflanzung und Pflege von standortethemischen Bäumen, von an Planstellen festgesetzten Baumstandorten kann bei notwendigen Zufahrten als Ausnahme um bis zu 3 m abgewichen werden
 - b) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Pflege eines Gehölzes mit standortethemischen Bäumen und Sträuchern
 - c) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Pflege von Hochstamm-Obstbäumen auf Baugrundstücken (Freisitzung C.2/5.2)
- 8.2 Erhalt und fachgerechte Pflege von Einzelbäumen und Baumgruppen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), Anlage und Pflege von Grünflächen, hier Schutz vor Verkehrslärm: entsprechend zu ersetzen Übernahme gemäß 8-Plan Nr. 8.1, Bäume nicht neu einmessen!

9. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallbeseitigung und für die Regenwasserentsorgung (§ 9(1) Nr. 12, 14 BauGB)

- 9.1 Fläche für Versorgungsanlagen, hier Versorgungsstation der T.W.O.
- 9.2 Fläche für die Abfallbeseitigung, hier: Wertstoffammelcontainer
- 9.3 Fläche für die Regenwasserentsorgung, hier: Regenrückhaltebecken

10. Sonstige Festsetzungen und Festsetzungen

- 10.1 Schiefdeh (§ 9(1) Nr. 10a BauGB) sind von Schiefdehungen jeglicher Art im Aufwandsbereich des 1. der Planzonen 9(1) Nr. 25a BauGB
- 10.2 Geh-, Fahr- und Leitpflanz (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
 - a) Geh- und Fahrpfad auf privaten Wegen zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) für Planzonen/Flächen auf öffentlichen Grünflächen
 - b) Geh- und Fahrpfad zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsstation
 - c) Karrenwege für Anlieger und für öffentliche Kanäle mit Leitungs- und Versorgungsstation zu Gunsten der unterliegenden Anlieger und der Stadt Halle (Westf.)
- 10.3 Gemeinschaftsstellanlagen und Gärten (§ 9(1) Nr. 14 BauGB) für das jeweils angrenzende Gelände
- 10.4 Größe des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
- 10.5 Abgrenzung der Teilbereiche WA bis WB mit unterschiedlichen Nutzungsarten, Gestaltungsrichtlinien etc. oder Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen
- 10.6 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- 10.7 Gewässer (§ 9(1) Nr. 16 BauGB), hier: Labach
- 10.8 Baugerechtere Festsetzungen gemäß § 9(6) BauNVO i.V.m. § 9(4) BauGB:
 - a) Decken der Hauptbaukörper gemäß Planertrag; Satteldach (SD) oder Walmdach (WD)
 - b) Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planertrag, z.B. 35°/45°
- 11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:
 - a) Das gekennzeichnete Plangebiet WA1 und WA2 sowie die nordwestliche Seite des Bereiches WA3 sind durch Straßenverkehrsregeln von der öffentlichen Grundstücksfläche des T.H.V. übernehmbar, Januar 1995.
 - b) Die gekennzeichnete Teilfläche WA8 ist durch Gewerbetriebe der Kfz-Werkstatt Mischberger typisch vorbereitet.

12. Katastralanzeige und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücknummern
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
geplante Baukörper (unverbindlich) mit Festsetzung der Hauptfestsitzung und Gebäudengruppe des Hauptbaukörpers gemäß Festsetzung 3.3
Vorgeschlagene Entschlingung für rückwärtige Grundstücke (unverbindlich)
Böschungen entlang der L782 und im Labach
Defizient: Vorgraben: nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen Hausgruppen einschließlich angrenzender Schmalstraßen und Verkehrsflächen = halböffentlicher Bereich: erst nach der Baugrenze mit einem Abstand von i.d.R. 3,5 m zur Planstraße, ggf. Privatsitzung mit Abgrenzung zum privaten Wohnortern WG

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

C.1 Teilbereich C.1: Textliche Festsetzungen für WA1, WA2 und Gemeinbedarf

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1 (§ 4 BauNVO) i.V.m. § 1(1) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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

- 2.1 WA1, WA2 und Gemeinbedarf, Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen werden bezogen auf die Oberkante Straßenoberfläche der fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Berechnung des Bezugspunktes je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstücksanteile mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Erdgründstück mit jeweils längere Grundstücksseite, bei Ausrandung im Straßensitz ist der mittlere Punkt festzulegen.
- 2.2 Überbaubare Grundstücke (§ 23 BauNVO):
 - a) durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - b) durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB, hier Schutz vor Verkehrslärm)

- 3.1 WA1, WA2 und Gemeinbedarf, passiver Schallschutzmaßnahmen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB):
 - Hinweis: Das Plangebiet wird insgesamt durch Verkehrslärm von der B 68 und der L 782 betroffen. Die Lärmbelastung durch schalltechnische Umkehrung vom Bebauungsplan Nr. 8.1 ermittelt worden. Das Plangebiet wurde insgesamt als stromabwärts fließende Festsetzung Schallschutzmaßnahmen werden getroffen (siehe auch 8-Plan Nr. 8.1).
 - a) bei der Neuanfertigung oder beim Umbau von Wohnungen sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form schalldämmiger Fenster für alle Geschosse vorgesehen. Wohnräume, Schlafkammern, Kinderzimmer, Küchen, Arbeitszimmer und sonstige zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume sind mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse II mit einem bewerteten Schalldämmmaß von R_w = 30-34 dB(A) auszurüsten. Entgegen der Schallschutzklasse II wird durch den Ersatz normaler Isolierverglasung in Verbindung mit einer unidirektionalen Dichtung in allen handhabbaren Fensterelementen die angrenzenden Bauteile (Wände, Decken und Dachflächen) sollen das gleiche R_w wie die Fenster aufweisen. Dies wird durch alle einschlägigen, detaillierten Baustell- und einen Flächenwert von 10 kg/m² oder durch geeignete weiche Bauteile erreicht.
 - b) Angrenzende Bauteile, Nebenanlagen und Gärten sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.
- 3.2 Anordnung eines Lärmschutzwalles an der B 68 und einer Lärmschutzwand an der L 782 gemäß Plankarte. Diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen dienen vorrangig dem Lärmschutz außerhalb der Gebäude (Terrassen, Gartenbereiche).

4. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Beflagnungsrichtlinien gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 8(6) Nr. 1, 4, 5 BauGB

- 4.1 WA1, WA2 und WA5, Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Satteldach (SD) einsch. Krüppelwalmdach, zulässige Dachneigung siehe Plankarte. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig. Abweichungen können je nach energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Baumaßnahmen, Niedrigenergiebauten zugelassen werden (DIN 48 203).
 - a) bei der Neuanfertigung oder beim Umbau von Wohnungen sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form schalldämmiger Fenster für alle Geschosse vorgesehen. Wohnräume, Schlafkammern, Kinderzimmer, Küchen, Arbeitszimmer und sonstige zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume sind mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse II mit einem bewerteten Schalldämmmaß von R_w = 30-34 dB(A) auszurüsten. Entgegen der Schallschutzklasse II wird durch den Ersatz normaler Isolierverglasung in Verbindung mit einer unidirektionalen Dichtung in allen handhabbaren Fensterelementen die angrenzenden Bauteile (Wände, Decken und Dachflächen) sollen das gleiche R_w wie die Fenster aufweisen. Dies wird durch alle einschlägigen, detaillierten Baustell- und einen Flächenwert von 10 kg/m² oder durch geeignete weiche Bauteile erreicht.
 - b) Angrenzende Bauteile, Nebenanlagen und Gärten sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.
- 4.2 WA1, WA4 und WA5, Stellflächenanlagern:
 - a) Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenaufträge sind mit kleinerer Pflanzung (Kantenlänge max. 15 x 25 cm) mit hohen Fundamenten (z.B. Fingerringe - 1 cm) und mit Betonränder, Schutzstreifen, Kies o.ä. wasserundurchlässig zu befestigen. Abweichend können für Zufahrten ggf. geeignete kleinere Materialien wie Poren-, Klinker- oder Verbundmaterialien zugelassen werden; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser ab zum Grundstück zu versickern.
 - b) je angefangene 4 nicht überbaute Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist an bzw. zwischen diesen mindestens 1 standortethemischer Laubbäum (Stammumfang mind. 14-16 cm) mit einer Baumhöhe von mindestens 5 m oder Pflanzstellen, jeweils von überfahren zu sichern) fachgerecht zu planen und zu unterhalten. Geeignete Arten sind z.B. Hainbuche, Harlekuine oder Bielebrunn.
 - c) Carport/Pergelanlagen sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen. Soweit konstruktiv möglich, sind Carports und Garagen mit einer DN < 20° dauerhaft unten zu begrünen.

5. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer sind innerhalb der ergränzten Lärmprognose mit schalldämmiger Außenwand auszurüsten, sofern keine anderweitige Bekämpfung der Räume vom lärmabgebenden, straßenbegrenzten Bereich her möglich ist.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Anpflanzung und fachgerechte Pflege (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
 - a) Anpflanzung und Pflege von standortethemischen Bäumen, von an Planstellen festgesetzten Baumstandorten kann bei notwendigen Zufahrten als Ausnahme um bis zu 3 m abgewichen werden
 - b) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Pflege eines Gehölzes mit standortethemischen Bäumen und Sträuchern
 - c) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Pflege von Hochstamm-Obstbäumen auf Baugrundstücken (Freisitzung C.2/5.2)
- 6.2 Erhalt und fachgerechte Pflege von Einzelbäumen und Baumgruppen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), Anlage und Pflege von Grünflächen, hier Schutz vor Verkehrslärm: entsprechend zu ersetzen Übernahme gemäß 8-Plan Nr. 8.1, Bäume nicht neu einmessen!

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB, hier Schutz vor Verkehrslärm)

- 7.1 Anlage zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm: geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m (Abschnitt 1) oder mindestens 2,5 m (Abschnitt 2) über Fahrbahnrand der L782
- 7.2 Anlage zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm: Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem jeweiligen Geländeeis, ggf. Kombination mit Lärmschutzwand
- 7.3 Flächen mit Vorkehrungen gegen Straßenverkehrslärm, hier passiver Schallschutz:
 - a) gemäß Teilbereich C.1.3.1 für WA1, WA2 insgesamt sowie gemäß Teilbereich C.2.1 für WA4, WA5 im Bereich der gekennzeichneten Baugruppen
 - b) Passiver Schallschutz gemäß Lärmprognose III bis IV, siehe Teilbereich C.1.3.1

8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Anpflanzung und fachgerechte Pflege (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
 - a) Anpflanzung und Pflege von standortethemischen Bäumen, von an Planstellen festgesetzten Baumstandorten kann bei notwendigen Zufahrten als Ausnahme um bis zu 3 m abgewichen werden
 - b) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Pflege eines Gehölzes mit standortethemischen Bäumen und Sträuchern
 - c) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Pflege von Hochstamm-Obstbäumen auf Baugrundstücken (Freisitzung C.2/5.2)
- 8.2 Erhalt und fachgerechte Pflege von Einzelbäumen und Baumgruppen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), Anlage und Pflege von Grünflächen, hier Schutz vor Verkehrslärm: entsprechend zu ersetzen Übernahme gemäß 8-Plan Nr. 8.1, Bäume nicht neu einmessen!

9. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallbeseitigung und für die Regenwasserentsorgung (§ 9(1) Nr. 12, 14 BauGB)

- 9.1 Fläche für Versorgungsanlagen, hier Versorgungsstation der T.W.O.
- 9.2 Fläche für die Abfallbeseitigung, hier: Wertstoffammelcontainer
- 9.3 Fläche für die Regenwasserentsorgung, hier: Regenrückhaltebecken

10. Sonstige Festsetzungen und Festsetzungen

- 10.1 Schiefdeh (§ 9(1) Nr. 10a BauGB) sind von Schiefdehungen jeglicher Art im Aufwandsbereich des 1. der Planzonen 9(1) Nr. 25a BauGB
- 10.2 Geh-, Fahr- und Leitpflanz (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
 - a) Geh- und Fahrpfad auf privaten Wegen zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) für Planzonen/Flächen auf öffentlichen Grünflächen
 - b) Geh- und Fahrpfad zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsstation
 - c) Karrenwege für Anlieger und für öffentliche Kanäle mit Leitungs- und Versorgungsstation zu Gunsten der unterliegenden Anlieger und der Stadt Halle (Westf.)
- 10.3 Gemeinschaftsstellanlagen und Gärten (§ 9(1) Nr. 14 BauGB) für das jeweils angrenzende Gelände
- 10.4 Größe des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
- 10.5 Abgrenzung der Teilbereiche WA bis WB mit unterschiedlichen Nutzungsarten, Gestaltungsrichtlinien etc. oder Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen
- 10.6 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- 10.7 Gewässer (§ 9(1) Nr. 16 BauGB), hier: Labach
- 10.8 Baugerechtere Festsetzungen gemäß § 9(6) BauNVO i.V.m. § 9(4) BauGB:
 - a) Decken der Hauptbaukörper gemäß Planertrag; Satteldach (SD) oder Walmdach (WD)
 - b) Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planertrag, z.B. 35°/45°
- 11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:
 - a) Das gekennzeichnete Plangebiet WA1 und WA2 sowie die nordwestliche Seite des Bereiches WA3 sind durch Straßenverkehrsregeln von der öffentlichen Grundstücksfläche des T.H.V. übernehmbar, Januar 1995.
 - b) Die gekennzeichnete Teilfläche WA8 ist durch Gewerbetriebe der Kfz-Werkstatt Mischberger typisch vorbereitet.

13. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- 13.1 Öffentliche Grünfläche, Gebietsaufzählung: Anlage eines strukturellen Gehältes durch Planung und Entführung standortethemischer Gehölze sowie durch Anlage von Stämmen, Pflanzensetzungen etc. siehe Festsetzung 8.1 im Plan Nr. 8.2
- 13.2 WA1, WA4 und WA5, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. und fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB):
 - a) WA1, WA4 und WA5, Bestimmung rückwärtiger Gartenflächen: je angefangene 75 m² Planfläche eines Baugrundstückes ist ein Hochstamm-Obstbaum (Regionalart) fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Bestand im WA1 kann ggf. angereichert werden, ist dann aber zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
 - b) Hausbaum im WA1, WA4 und WA5: Entlang der Planstraßen ist je Baugrundstück in einem Streifen von 5 m ab Straßenbegrenzungslinie mindestens 1 standortethemischer Laubbäum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Hausgruppen: mindestens 1 Baum zu 2 Einheiten.

14. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- 14.1 Anpflanzung und fachgerechte Pflege (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
 - a) Anpflanzung und Pflege von standortethemischen Bäumen, von an Planstellen festgesetzten Baumstandorten kann bei notwendigen Zufahrten als Ausnahme um bis zu 3 m abgewichen werden
 - b) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Pflege eines Gehölzes mit standortethemischen Bäumen und Sträuchern
 - c) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Pflege von Hochstamm-Obstbäumen auf Baugrundstücken (Freisitzung C.2/5.2)
- 14.2 Erhalt und fachgerechte Pflege von Einzelbäumen und Baumgruppen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), Anlage und Pflege von Grünflächen, hier Schutz vor Verkehrslärm: entsprechend zu ersetzen Übernahme gemäß 8-Plan Nr. 8.1, Bäume nicht neu einmessen!

15. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallbeseitigung und für die Regenwasserentsorgung (§ 9(1) Nr. 12, 14 BauGB)

- 15.1 Fläche für Versorgungsanlagen, hier Versorgungsstation der T.W.O.
- 15.2 Fläche für die Abfallbeseitigung, hier: Wertstoffammelcontainer
- 15.3 Fläche für die Regenwasserentsorgung, hier: Regenrückhaltebecken

16. Sonstige Festsetzungen und Festsetzungen

- 16.1 Schiefdeh (§ 9(1) Nr. 10a BauGB) sind von Schiefdehungen jeglicher Art im Aufwandsbereich des 1. der Planzonen 9(1) Nr. 25a BauGB
- 16.2 Geh-, Fahr- und Leitpflanz (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
 - a) Geh- und Fahrpfad auf privaten Wegen zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) für Planzonen/Flächen auf öffentlichen Grünflächen
 - b) Geh- und Fahrpfad zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsstation
 - c) Karrenwege für Anlieger und für öffentliche Kanäle mit Leitungs- und Versorgungsstation zu Gunsten der unterliegenden Anlieger und der Stadt Halle (Westf.)
- 16.3 Gemeinschaftsstellanlagen und Gärten (§ 9(1) Nr. 14 BauGB) für das jeweils angrenzende Gelände
- 16.4 Größe des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
- 16.5 Abgrenzung der Teilbereiche WA bis WB mit unterschiedlichen Nutzungsarten, Gestaltungsrichtlinien etc. oder Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen
- 16.6 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- 16.7 Gewässer (§ 9(1) Nr. 16 BauGB), hier: Labach
- 16.8 Baugerechtere Festsetzungen gemäß § 9(6) BauNVO i.V.m. § 9(4) BauGB:
 - a) Decken der Hauptbaukörper gemäß Planertrag; Satteldach (SD) oder Walmdach (WD)
 - b) Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planertrag, z.B. 35°/45°
- 16.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:
 - a) Das gekennzeichnete Plangebiet WA1 und WA2 sowie die nordwestliche Seite des Bereiches WA3 sind durch Straßenverkehrsregeln von der öffentlichen Grundstücksfläche des T.H.V. übernehmbar, Januar 1995.
 - b) Die gekennzeichnete Teilfläche WA8 ist durch Gewerbetriebe der Kfz-Werkstatt Mischberger typisch vorbereitet.

17. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- 17.1 Anpflanzung und fachgerechte Pflege (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
 - a) Anpflanzung und Pflege von standortethemischen Bäumen, von an Planstellen festgesetzten Baumstandorten kann bei notwendigen Zufahrten als Ausnahme um bis zu 3 m abgewichen werden
 - b) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Pflege eines Gehölzes mit standortethemischen Bäumen und Sträuchern
 - c) Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und Pflege von Hochstamm-Obstbäumen auf Baugrundstücken (Freisitzung C.2/5.2)
- 17.2 Erhalt und fachgerechte Pflege von Einzelbäumen und Baumgruppen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), Anlage und Pflege von Grünflächen, hier Schutz vor Verkehrslärm: entsprechend zu ersetzen Übernahme gemäß 8-Plan Nr. 8.1, Bäume nicht