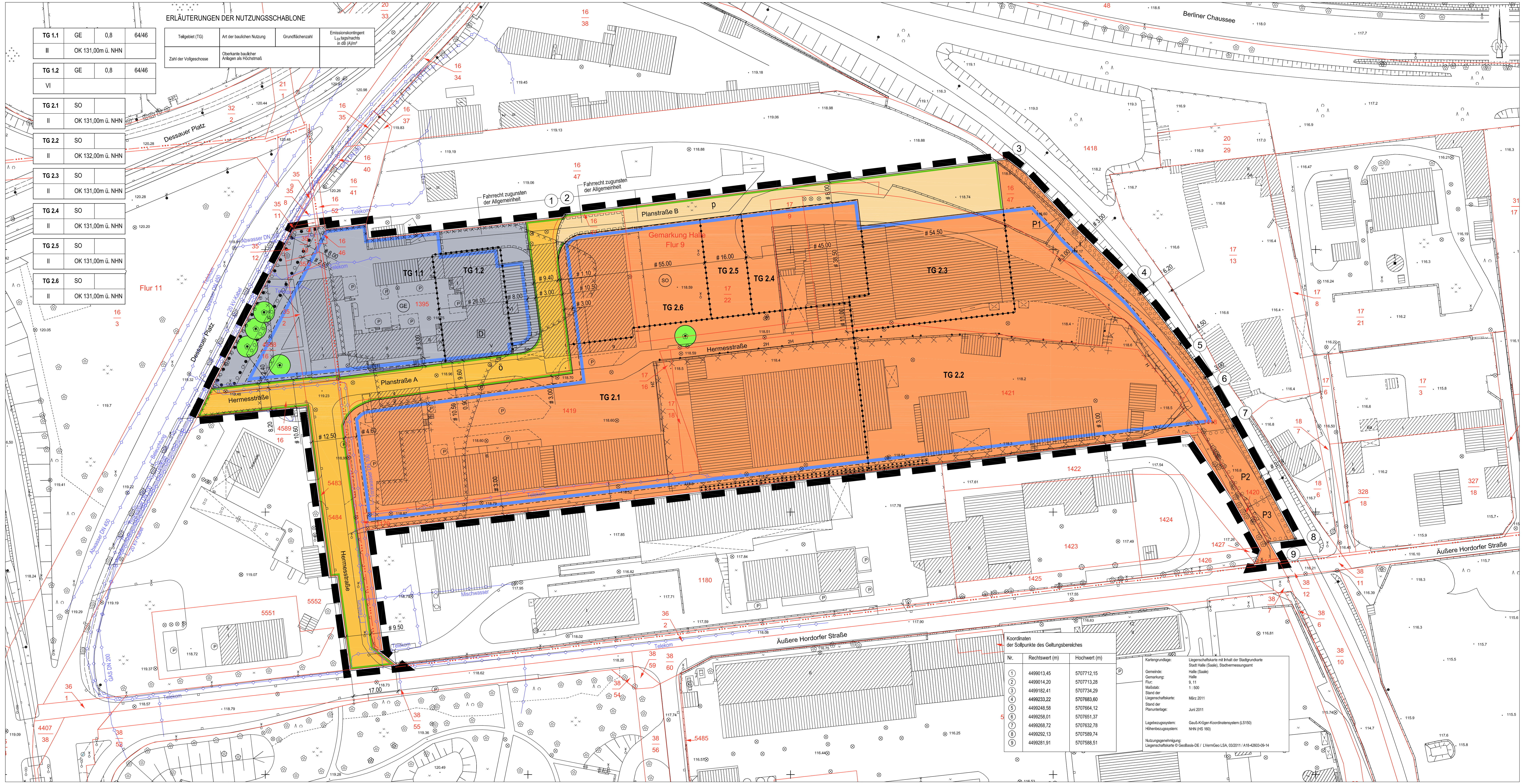
STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB Warenhaus

TEIL A PLANZEICHNUNG



ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Emissionskontingent L_{EK} tags/nachts in dB (A)/m²
Zahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß		

TG 1.1	GE	0,8	64/46
II	OK 131,00m ü. NHN		
TG 1.2	GE	0,8	64/46
VI			
TG 2.1	SO		
II	OK 131,00m ü. NHN		
TG 2.2	SO		
II	OK 132,00m ü. NHN		
TG 2.3	SO		
II	OK 131,00m ü. NHN		
TG 2.4	SO		
II	OK 131,00m ü. NHN		
TG 2.5	SO		
II	OK 131,00m ü. NHN		
TG 2.6	SO		
II	OK 131,00m ü. NHN		

Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches

Nr.	Rechtswert (m)	Hochwert (m)
1	4499013,45	5707712,15
2	4499014,20	5707713,28
3	4499182,41	5707734,29
4	4499233,22	5707683,60
5	4499248,58	5707664,12
6	4499258,01	5707651,37
7	4499268,72	5707632,78
8	4499292,13	5707589,74
9	4499281,91	5707588,51

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt
Gemeinde:	Halle (Saale)
Gemarkung:	Halle
Flur:	9, 11
Maßstab:	1 : 500
Stand der Liegenschaftskarte:	März 2011
Stand der Planunterlage:	Juni 2011
Lagebezugssystem:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS150)
Höhenbezugssystem:	NHN (HS 160)
Nutzungsgenehmigung:	Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 03/2011 / A18-42603-09-14

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
SO	Sondergebiet Einzelhandel	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§§ 16, 20 BauNVO
OK 131,00m ü. NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
ö	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
p	private Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gleichzeitig von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB
P1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Pflicht zur Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
15,00	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
#	Abstandsmaß parallel	
	rechter Winkel	

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE		
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 u. Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 Abs. 6 BauGB
	unterirdisch (entsprechend Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen)	
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz		§ 9 Abs. 6 BauGB
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise)

	nichtöffentliches Gebäude		Baum
	Wirtschaftsgebäude		Gemarkungsgrenze
	Böschung		Flurgrenze
	Mauer		Flurstücksgrenze
	Zaun	10/1	Flurstücksnummer
			Sollpunkt des Geltungsbereiches

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sondergebiet (SO) - Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Sondergebiet für Einzelhandel.
Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung von unterschiedlichen, teils großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie nutzungsergänzenden Einrichtungen und Anlagen wie Stellplätzen, Büro- und Sozialräumen, Kühl- und Lagerräumen sowie der in funktionellem Zusammenhang mit den Einzelhandelsbetrieben stehenden Dienstleistungseinrichtungen und Handwerksbetriebe entsprechend den nachfolgenden, teilgebietsbezogenen Festsetzungen:

1.1.1 *TG 2.1 Sondergebiet Stellplätze*
Zulässig sind Parkierungsanlagen und die auf die Einzelhandelseinrichtungen bezogenen Nebenanlagen (wie Einkaufswagensammelplätze und mobile Verkaufsstände).

1.1.2 *TG 2.2 Sondergebiet SB-Warenhaus*
Zulässig sind ein SB-Warenhaus und die in funktionellem Zusammenhang mit dem SB-Warenhaus stehenden Dienstleistungseinrichtungen und Handwerksbetriebe.
Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 3.800 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,417 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

1.1.3 *TG 2.3 Sondergebiet Getränkefachmarkt*
Zulässig ist ein Getränkefachmarkt.
Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 600 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,266 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

1.1.4 *TG 2.4 Sondergebiet Zoofachmarkt*
Zulässig ist ein Zoofachmarkt.
Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,702 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

1.1.5 *TG 2.5 Sondergebiet Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren*
Zulässig ist ein Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren.
Zulässig sind eine Verkaufsfläche für Bekleidung von maximal 250 m² und eine Verkaufsfläche für Drogeriewaren von maximal 150 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,413 m² Verkaufsfläche für Bekleidung sowie 0,248 m² Verkaufsfläche für Drogeriewaren errichtet werden dürfen.

1.1.6 *TG 2.6 Sondergebiet Lebensmittelmarkt*
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich der funktionell zugehörigen Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks.
Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietsfläche 0,370 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

1.1.7 In den Sondergebieten TG 2.2 bis TG 2.6 sind Verkaufsflächen nur im 1. Vollgeschoss zulässig.

1.1.8 In den Sondergebieten TG 2.2 bis TG 2.6 sind Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 1 Abs. 5, 6, und 9 sowie § 8 BauNVO)

1.2.1 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.2.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind in den Gewerbegebieten TG 1.1. und TG 1.2 allgemein zulässig.

1.2.3 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission das Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Wert für die Tagzeit, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 vom Mai 1987. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
Dabei berechnen sich die zulässigen Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten mit ihren jeweiligen Immissionshöhen entsprechend DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" vom Oktober 1999.

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

2.1 Für das Sondergebiet Einzelhandel wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

2.2 Im Gewerbegebiet sind in den Teilgebieten TG 1.1 und TG 1.2 Nebenanlagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in allen Teilgebieten Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die Grundstücksgrenzen dürfen überschritten werden.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebot
Auf den mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen sind Laubgehölze auf der gesamten Länge als Hecken mit einem Pflanzabstand von maximal 0,5 m und/oder Einzelbaumreihen mit einem Abstand von maximal 10,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

Pflanzqualität Einzelbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm

4.2 Pflanzgebot P1
Auf der mit Pflanzgebot P1 festgesetzten Fläche sind standortgerechte Laubgehölze auf der gesamten Länge als Hecken mit einem Pflanzabstand von maximal 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

4.3 Pflanzgebote P2 und P3
Auf den mit Pflanzgebot P2 und P3 festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze auf der gesamten Länge und in einer Breite von 3,0 m als Hecken mit einem Pflanzabstand von maximal 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb des Pflanzgebotes P3 darf die Hecke nur eine maximale Wuchshöhe von 1,0 m erreichen. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Auf der verbleibenden Fläche ist Rasen anzusäen.

4.4 Begrünung von Stellplätzen
Auf den Parkierungsanlagen ist je 6 Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Laubbaum aus heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6,0 m², wobei die lichte Breite mindestens 2,0 m betragen muss.
Bei Parkpaletten, Parkhäusern und Tiefgaragen sind die erforderlichen Baumpflanzungen ausnahmsweise als Randeingrünung zulässig.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm

Hinweis:
Der Gebäudeabriss hat erst nach der Brutzeit der Vögel ab Ende September zu beginnen und ist bis Ende Februar des darauffolgenden Jahres abzuschließen, um eine Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 19.09.2001 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 21 am 24.10.2001 erfolgt.

Halle, den ....

Siegel Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.11.2001 bis 27.11.2001 durchgeführt worden.

Halle, den ....

Siegel Oberbürgermeisterin

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.11.2001 erfolgt.

Halle, den ....

Siegel Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75.1 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.

Halle, den ....

Siegel Oberbürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat letztmalig in der Zeit vom .... bis zum .... 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 .... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Halle, den ....

Siegel Oberbürgermeisterin

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

Halle, den ....

Siegel Oberbürgermeisterin

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

Halle, den ....

Siegel Oberbürgermeisterin

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 Stadtvermessungsamt

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den ....

Siegel Stadtplanungsamt

Der Bebauungsplan Nr. 75.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den ....

Siegel Oberbürgermeisterin

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 75.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Halle, den ....

Siegel Oberbürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 75.1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 4 GO LSA) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Halle, den ....

Siegel Oberbürgermeisterin

Aufschiebend bedingte Nutzungen
Für die gekennzeichnete Teilfläche im TG 2.7 ist die Bedingung durch die Bestandskraft des Freistellungsbescheides des EBA eingetreten.

Halle, den ....

Siegel Oberbürgermeisterin

SATZUNG DER STADT HALLE (SAALE)

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75.1, DESSAUER PLATZ, SB-WARENHAUS

PRÄAMBEL

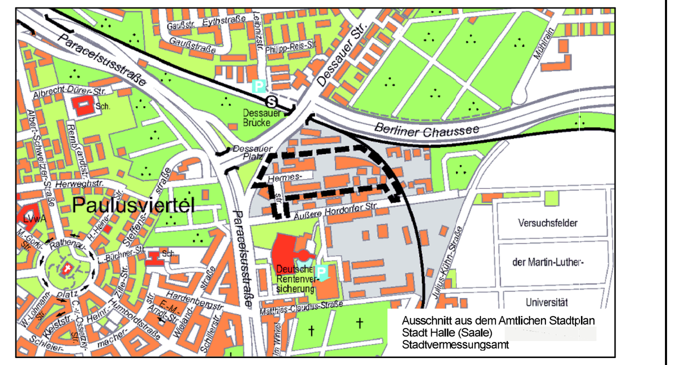
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen 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 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.



Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan
Stadt Halle (Saale)
Stadtvermessungsamt

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 75.1

Dessauer Platz, SB-Warenhaus

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	20. Februar 2012
Gemarkung	Halle
Flur	9, 11
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\Projekte\11-056 Hermes\CAD\B-Plan_Entwurf_20. Februar 2012.dwg