# STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 166
# "Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße / Grenzstraße"

## TEIL A PLANZEICHNUNG

## Geltungsbereich B - Ausgleichsfläche

Verkleinerung auf M 1 : 2000

## ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise |
|---|---|---|
| Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß | | |

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet — § 11 Abs. 2 BauNVO

*Zweckbestimmung:*
EZH — großflächiger Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl — §§ 16, 19 BauNVO

z.B. OK 115,00 m ü. NHN — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) — §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a — abweichende Bauweise — § 22 BauNVO

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB

*Zweckbestimmung:*
Trafo

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen — § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

unterirdisch

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

P — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs.1 Nr. 25 lit. a) BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht siehe Planeinschrieb — § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

# 15,00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

rechter Winkel

Winkel mit Angabe in Grad

## 2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise)

nichtöffentliches Gebäude

Wirtschaftsgebäude

Böschung

Mauer

Zaun

Baum

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

10/1 — Flurstücksnummer

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)**

1.1 Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt ist ein Bau- und Gartenmarkt mit dem für diese Märkte typischen, nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 9.800 m² zulässig. Dabei darf der Anteil der Verkaufsfläche des Gartenmarktes maximal 2.500 m² betragen.

1.2 Zentrenrelevante Randsortimente sind nur in den nachfolgend aufgeführten Sortimenten der Halleschen Sortimentsliste und in den jeweils aufgeführten maximalen Verkaufsflächen (VK) zulässig:

| | |
|---|---|
| Topfpflanzen/Zimmerpflanzen/Blumentöpfe und Vasen | 400 m² VK |
| Zeitungen/Zeitschriften | 20 m² VK |
| Heimtextilien (Bett-, Haus- u. Tischwäsche, Gardinen) | 100 m² VK |
| Wohneinrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer) | 150 m² VK |
| Bekleidung | 70 m² VK |

Grundlage ist die Hallesche Sortimentsliste in der Fassung des Beschlusses des Stadtrates vom 30.10.2015 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Beschluss Nr. V/2013/11902) der Stadt Halle (Saale).

1.3 Zulässig sind des Weiteren mobile Markt- und Imbissstände.

1.4 Die gesamte Schallemission des Betriebes einschließlich der zugehörigen Stellplätze darf die Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 5.

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

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist. Darüber hinaus sind technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Telekommunikationsanlagen) sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer maximalen Höhe von 121 m ü. NHN zulässig.

**3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

**4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB)**

4.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

4.2 Ausgleichsmaßnahme

Dem Sondergebiet ist auf folgenden Flurstücken eine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

Gemarkung Halle, Flur 7, Flurstücke 423 und 471

Innerhalb dieser Flurstücke sind mindestens 7.200 m² versiegelte Fläche sowie Gebäudereste vollständig zu beräumen und zu entsiegeln. Das Abbruchmaterial ist fachgerecht zu entsorgen. Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

**5.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind mit einem Pflanzabstand der Bäume untereinander von 10,0 m auszuführen. Abweichungen von max. 2,0 m sind für Leitungsführungen zulässig.
Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt 6,0 m², die Mindestbreite 2,0 m und der durchwurzelbare Raum 12,0 m³.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 14/16 cm, mit Drahtballen

Artenauswahl Delitzscher Straße:
Tilia cordata - Winter-Linde

Artenauswahl Grenzstraße:
Quercus robur - Stiel-Eiche

5.2 Auf Parkplätzen ist je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum aus heimischen Arten die Stellplätze überdeckend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt 6,0 m², die Mindestbreite 2,0 m und der durchwurzelbare Raum 12,0 m³. Die Pflanzungen haben mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14/16 cm zu erfolgen.

5.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen P1 und P2 zum Anpflanzen ist auf einer Fläche von insgesamt mindestens 6.900 m² ein Baum-Strauch-Gehölz aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln. Die Gehölze sind mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² zu pflanzen, das Verhältnis von Baum zu Strauch beträgt 1 : 5. Innerhalb der Fläche P1 ist eine Anlage zur Wasserspeicherung mit einer Größe von maximal 200 m² zulässig.

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm (Bäume); verpflanzter Strauch Höhe 60-100 cm (Sträucher)

**Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Bereich.

Bauzeitliche Regelung:
Zum Schutz der Brutvögel werden, soweit möglich, Gehölzrodungen und Pflegemaßnahmen an Gehölzen, Gebäudeabrisse sowie Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt. Ist eine bauzeitliche Beschränkung nicht vollständig sicherzustellen, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde alle Bau- und Baunebenflächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Niststätten europäischer Vogelarten zu prüfen und diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel inkl. eines artspezifisch geeigneten Schutzradius' von den Baumaßnahmen auszunehmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 25. Juni 2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 15 am 9. Juli 2014 erfolgt.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 8. Juli 2015 bis zum 10. August 2015 durchgeführt worden.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße" gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 7. Juli 2015 mit der Aufforderung zur Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detailierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 30. März 2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße" mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 21. April 2016 bis 24. Mai 2016 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 13. April 2016 im Amtsblatt Nr. 7 bekannt gemacht worden.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. April 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeister

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

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeister

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 — Fachbereich Planen, Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den .....

Siegel — Fachbereich Planen

Der Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/ Grenzstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/ Grenzstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeister

Den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/ Grenzstraße" als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über dem Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. ..., ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Halle, den .....

Siegel — Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..... der Bebauungsplan Nr. 166 "Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße / Grenzstraße", 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)

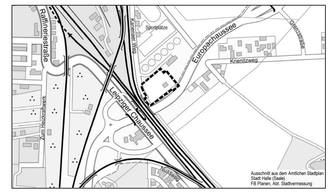
**Baunutzungsverordnung**
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

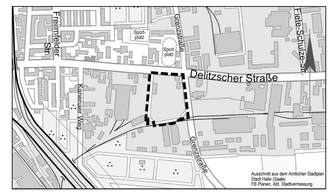
**Planzeichenverordnung 1990**
(PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

**Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.**

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können im Fachbereich Planen, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.

## Übersichtsplan externer Ausgleich




# STADT HALLE (SAALE)

## Bebauungsplan Nr. 166

**"Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße / Grenzstraße"**

**Planfassung für den Satzungsbeschluss**

| | |
|---|---|
| Planungsbüro | StadtLandGrün<br>Stadt- und Landschaftsplanung<br>Am Kirchtor 10<br>06108 Halle (Saale) |
| Aktualitätsstand der Planung | 23. Juni 2016 |
| Gemarkung | Halle |
| Flur | 7 |
| Maßstab | 1 : 1000 |
| Kartengrundlage | Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte<br>Stadt Halle (Saale)<br>Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung |

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.