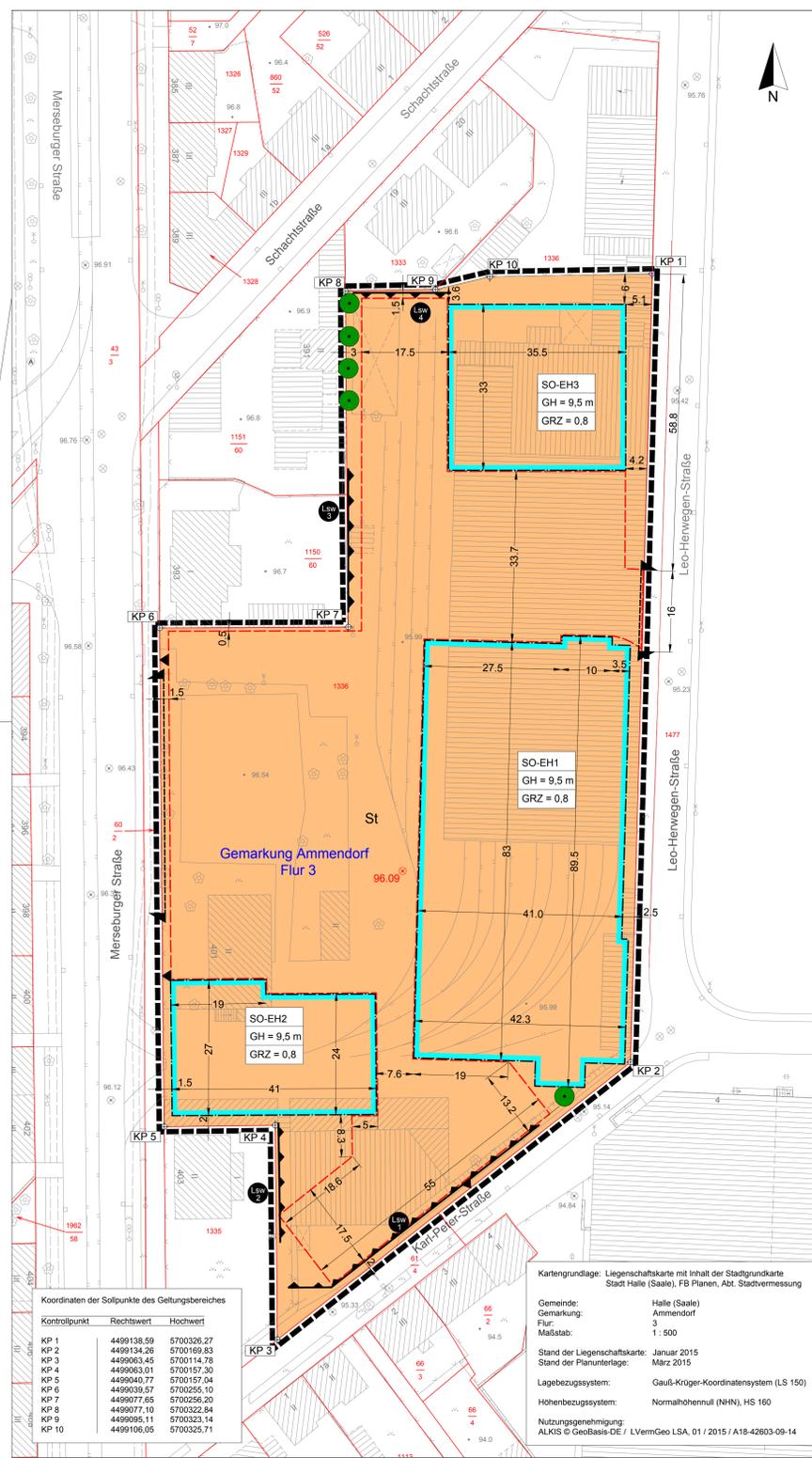




STADT HALLE (SAALE) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**

Erläuterung der Nutzungsschablone:

 - SO-EH1 Art der baulichen Nutzung
 - GH = 9,5 m Gebäudehöhe
 - GRZ = 0,8 Grundflächenzahl

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

 - Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
 - Zweckbestimmung SO-EH Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

 - GRZ = 0,8 Grundflächenzahl (§ 17 und § 19 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - GH = 9,5 m Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Nr. 24 BauGB)
 - hier: Lärmschutzwand mit Bezeichnung gemäß Schalltechnischem Gutachten
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen (§ 9 Abs. Nrn. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Stellplätze und erforderliche Erschließungswegen (innere Erschließung)
 - Maßzahlen in Meter
 - Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) für Gebäudehöhenfestsetzung
 - Kontrollpunkte des Geltungsbereichs
 - Bezeichnung des Kontrollpunktes
 - Bezeichnung des Baufeldes

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

- Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)**
 - Flurstückslinien
 - Flurstücksnr. 1336
 - Flurnummer
 - Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN)
 - Gebäude
 - Böschungen
 - Mauer
 - Zaun
 - Baum
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnerische Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**
 - Pflanzung von 33 hochstämmigen Laubbäumen**
Es wird das Anpflanzen von 33 hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Der Abstand zwischen 2 Bäumen muss mindestens 10 m betragen. Für die Baumpflanzung wird die Pflanzqualität Hochstamm, 2 x v., SU 12-14 cm festgesetzt. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m² festgesetzt. Geringfügige Abweichungen der Pflanzstandorte von wenigen Metern sind zulässig.
 - Stellplätze**
Für die Fläche für Stellplätze wird die Pflanzung von je 1 kleinkronigen Laubbäum als Hochstamm für jeweils 6 Stellplätze festgesetzt. Die Standorte der Einzelbäume können frei gewählt werden, sie müssen jedoch diesen begleitend zugeordnet werden. Die für die Stellflächen zu pflanzenden Bäume sind Bestandteil der 33 Baumeratzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung. Für die Baumpflanzung (Pflanzqualität Hochstamm, 2 x v., SU 12-14 cm) sind mindestens 5 verschiedene Arten aus folgender Liste zu verwenden:
 - Kegel-Feldahorn (Acer campestre, Eilsrijk)
 - Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus, Fastigiata)
 - Kleinkronige Winterlinde (Tilia cordata, Rancho)
 - Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
 - Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia)
 - Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata, Amanagawa)
 - Purpur-Erle (Alnus spaethii)
 - Stadt-Linde (Tilia cordata, Roelvo)

Teil B: Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**
Für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, bestehend aus den Baufeldern SO-EH1, SO-EH2 und SO-EH3, wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² festgesetzt.
Folgende Festsetzungen werden getroffen:
SO-EH1: Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortiment, einschließlich Backshop und Cafe, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m².
SO-EH2: Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².
SO-EH3: Zulässig sind ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² mit nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten Hallischen Sortimentenliste sowie der Versorgung der Bevölkerung dienende Dienstleistungsbetriebe.

Hallische Sortimentenliste:	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren	Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
Getränke	Nahrungs- und Genussmittel
pharmazeutische Artikel, Reformwaren	Schrittblumen
Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	Zeitung/Zeitschriften
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Angler- und Jagdartikel	Bettwaren/Matratzen
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)	Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
Fahrräder und technisches Zubehör	Farben/Lacke
Kamine/Kachelöfen	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Möbel	Tapeten
Teppiche (Einzelware)	Zoologische Artikel, lebende Tiere

- Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)**
 - Maximal zulässige Gebäudehöhe**
Gebäudehöhe: Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern höchster Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) dar. Maßgebend ist das eingedekelte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante die oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrünungen, z. B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 96,09 m ü. NHN.
 - Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist pro Einzelgebäude flächenmäßig bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unter Beachtung des oberen Bezugspunktes bis maximal 1,50 m zulässig.
 - Fahnenmaste, ein Pylon und eine Einfahrtsstele sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig.
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)**
In dem an der Merseburger Straße markierten Ein- und Ausfahrtsbereich ist eine Zufahrt in einer Breite von maximal 20 m zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnerische Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**
 - Pflanzung von 33 hochstämmigen Laubbäumen**
Es wird das Anpflanzen von 33 hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Der Abstand zwischen 2 Bäumen muss mindestens 10 m betragen. Für die Baumpflanzung wird die Pflanzqualität Hochstamm, 2 x v., SU 12-14 cm festgesetzt. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m² festgesetzt. Geringfügige Abweichungen der Pflanzstandorte von wenigen Metern sind zulässig.
 - Stellplätze**
Für die Fläche für Stellplätze wird die Pflanzung von je 1 kleinkronigen Laubbäum als Hochstamm für jeweils 6 Stellplätze festgesetzt. Die Standorte der Einzelbäume können frei gewählt werden, sie müssen jedoch diesen begleitend zugeordnet werden. Die für die Stellflächen zu pflanzenden Bäume sind Bestandteil der 33 Baumeratzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung. Für die Baumpflanzung (Pflanzqualität Hochstamm, 2 x v., SU 12-14 cm) sind mindestens 5 verschiedene Arten aus folgender Liste zu verwenden:
 - Kegel-Feldahorn (Acer campestre, Eilsrijk)
 - Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus, Fastigiata)
 - Kleinkronige Winterlinde (Tilia cordata, Rancho)
 - Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
 - Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia)
 - Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata, Amanagawa)
 - Purpur-Erle (Alnus spaethii)
 - Stadt-Linde (Tilia cordata, Roelvo)
- nichtüberbaubare Fläche:**
Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO belegt sind, mit einer Rasenschnittung oder Bodenbedeckern zu versehen.
- Begründung der Lärmschutzwand LSW 1**
Zwischen LSW 1 und Karl-Peter-Straße sind Bepflanzungen festgesetzt. Alle 5 m sind geeignete Klettergehölze zu pflanzen.
- Schutz zu erhaltenden Bäume**
Bäume, die nicht zuweilen gefällt werden müssen, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung mittels eines standortgerechten Baumes in der Pflanzqualität Hochstamm, 2 x v., SU 12-14 cm durchzuführen.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)

- Es werden folgende Lärmschutzwände festgesetzt:
 - LSw 1 - straßenbegleitende Lärmschutzwand - südliche Grundstücksgrenze und abgewinkelte: Höhe: 3,50 m, Länge: 60 m, erforderliche Schallabsorption auf der Straßenseite (Karl-Peter-Straße) >= 4 dB < 8 dB (Schallabsorptionsgrad 0,60 bis 0,85)
 - LSw 2 - Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 403: Höhe: 2,00 m, Länge: 20,00 m, Absorption nicht erforderlich
 - LSw 3 - Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 393: Höhe: 2,20 m, Länge: 29,00 m, Absorption nicht erforderlich
 - LSw 4 - Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Schachtstraße 19: Höhe: 2,50 m, Länge: 18,00 m, Absorption nicht erforderlich
- Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind dreiseitig einzuhausen und zu überdecken, dass deren Schallemission gegenüber der Bestandsbebauung westlich der Merseburger Straße abgeschirmt wird.
- Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen (Lüftung, Kühlung) dürfen nicht überschritten werden. Die Geräusche dürfen nicht tonhaltig im Sinne von DIN 4581 sein.

Tabelle: maximal zulässige Schalleistungspegel der technischen Anlagen

EZ	Schallquelle	Höhe h ¹⁾ [m]	Art der Schallquelle	max. zulässige Schalleistg. ²⁾	
				L _{max, tags} [dB(A)]	L _{max, nachts} [dB(A)]
24 h	Lebensmittellinien (entgr. SO-EH1)	Dach	2x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 70	je 65
24 h	Fachmarkt (entgr. SO-EH3)	Dach	4x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 70	je 65
24 h	Drogenmarkt (entgr. SO-EH2)	Dach	2x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 65	je 60
24 h	Lebensmittellinien (entgr. SO-EH1)	Dach	2x Verfüssiger/Lüfter	je 75	je 70
24 h	Lebensmittellinien (entgr. SO-EH1)	Dach	VRV-Anlage	70	65

- Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle
- Max. zulässige Schalleistung (tags zw. 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und nachts zw. 22:00 Uhr und 6:00 Uhr)

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 30.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 18 am 14.10.2015 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 07.03.2016 bis 31.03.2016 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 17.03.2016 mit der Aufforderung zur Außenprüfung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.
- Der Stadtrat hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 nur 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. bekannt gemacht worden.

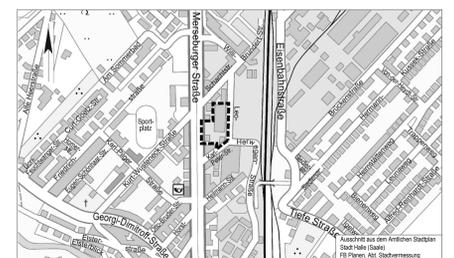
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die verwendete Planunterlagen 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 Orthotikkeit ist einwandfrei möglich.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1, bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht, wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1, bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1, bestehend aus Plan 1: der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Plan 2: Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1 ist mit Verfügung vom AZ: gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB genehmigt.
- Den Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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 Entscheidungsansprüchen (§ 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund der nachfolgenden Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ bestehend aus den Plänen 1 und 2
- Plan 1, Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B)
- Plan 2, Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan
erlassen. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 tritt der am 10.09.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 112 im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 außer Kraft.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.
Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können im Stadtplanungsamt, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.

Name: _____
Projektleiterin



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“

Planung	KGStadtplanningbüro Heik GmbH Kupferstraße 1, 99441 Meiningen
Aktueller Status der Planung	Entwurf 07.12.2016
Gemarkung	Ammendorf
Flur	3
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung
Vertiefungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.	