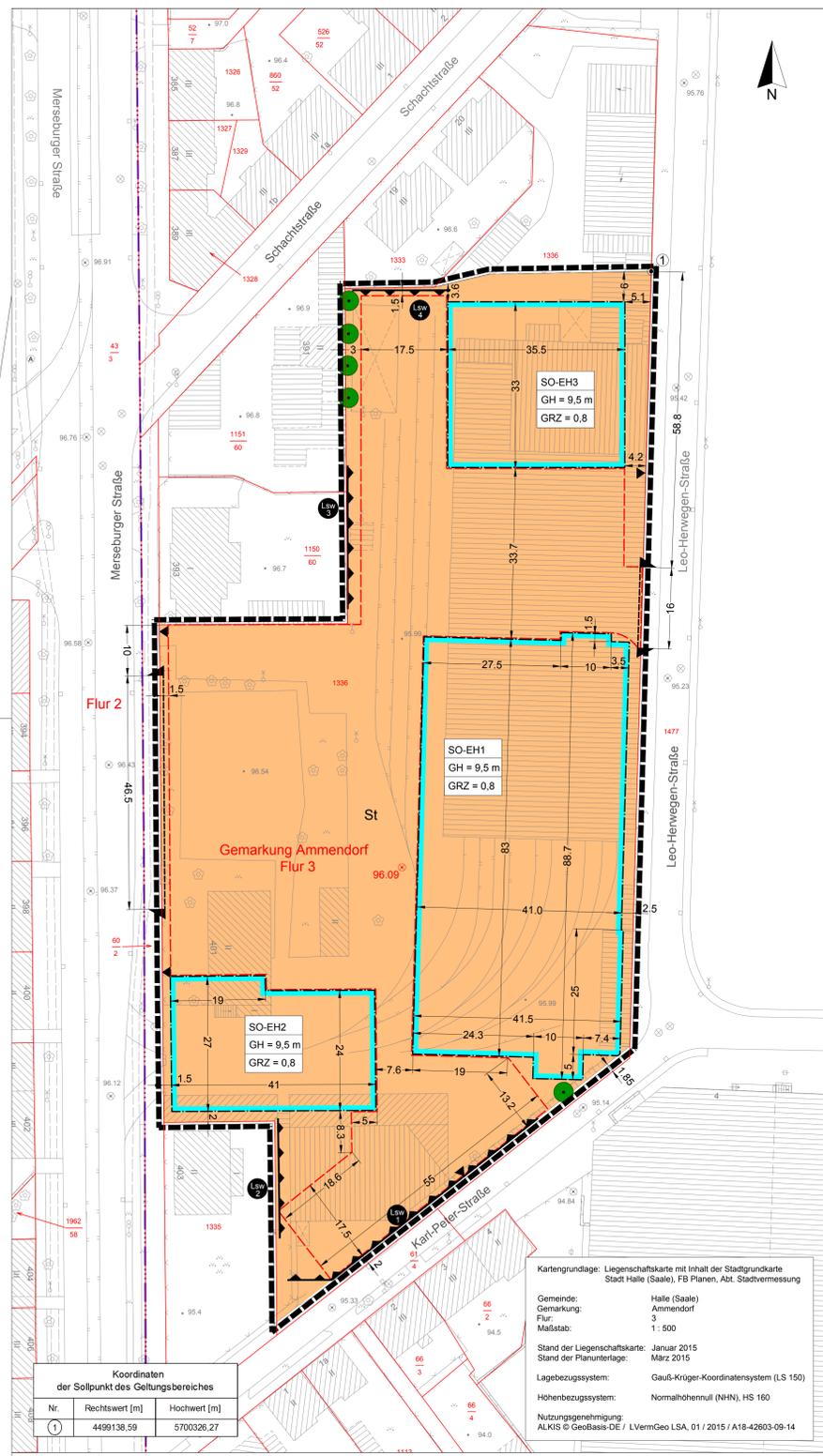




# STADT HALLE (SAALE) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“

## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**

Erläuterung der Nutzungsschablone: z. B.

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: 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 (§ 18 BauNVO)

GH = 9,5 m Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Ein- und Ausfahrtbereich

Fußwegeanbindung

**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)

  - zu erhaltende Bäume

**Sonstige Zeichen**

  - 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. Nm. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Stellplätze und erforderliche Erschließungswegen (innere Erschließung)
  - Maßzahlen in Meter
  - z. B. 96,09: Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) für Gebäudehöhenfestsetzung
  - z. B. SO-EH 1: Bezeichnung des Baufeldes

**2. Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)**

  - Nichtöffentliches Gebäude
  - Wirtschaftsgebäude
  - Böschung
  - Mauer
  - Zaun
  - Baum
  - Höhenpunkt mit Höhenwert in Meter über Normalhöhennull (NHN)
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Sollpunkt des Geltungsbereichs

## Teil B: Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 **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 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

SO-EH1: Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortiment, einschließlich Backshop und Cafe, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>.

SO-EH2: Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

SO-EH3: Zulässig sind ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> 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
    - Schnittblumen
    - 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)**

2.1 **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 eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z. B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 96,09 m ü. NHN.

2.2 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist pro Einzelgebäude höchstens bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unter Beachtung des oberen Bezugspunktes bis maximal 1,50 m zulässig.

2.3 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 Nr. 4 und 11 BauGB)**
  - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnerische Festsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

4.1 **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 straßenbegleitenden Bäume entlang der Merseburger Straße und der Leo-Herwegen-Straße wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Ballen, SU 16-18 cm festgesetzt. Für alle weiteren im Plangebiet zu pflanzenden Bäume wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, SU 12-14 cm festgesetzt. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m<sup>2</sup> festgesetzt. Geringfügige Abweichungen der Pflanzstandorte von wenigen Metern sind zulässig.

4.2 **Stellplätze**

Für die Flächen für Stellplätze wird die Pflanzung von je einem kleinkronigen Laubbaum als Hochstamm für jeweils 6 Stellplätze festgesetzt. Die Standorte der Einzelbäume können frei gewählt werden, sie müssen die Stellflächen gliedern oder diesen begleitend zugeordnet werden. Die für die Stellflächen zu pflanzenden Bäume sind Bestandteil der 33 Baumsatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung. Für die den Stellflächen räumlich zugeordneten Baumpflanzungen (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, SU 12-14 cm) sind mindestens 5 verschiedene Arten aus folgender Liste zu verwenden:

    - Kegel-Feidorn (Acer campestre, Elbrück)
    - Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus, Fastigiat)
    - Kleinkronige Winterlinde (Tilia cordata, Rancho)
    - Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
    - Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia)
    - Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata, Amanogawa)
    - Purpur-Erle (Ainus spachthi)
    - Stadt-Linde (Tilia cordata, Roelov)

Die Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.
  - nicht überbaubare Fläche:** Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO belegt sind, mit einer Rasenmischung oder Bodendeckern zu versehen.
  - Begründung der Lärmschutzwand LSW 1**

Zwischen LSW 1 und Karl-Peter-Straße sind alle 5 m geeignete Klettergehölze zu pflanzen.
  - Schutz zu erhaltender Bäume**

Bäume, die nicht zwingend 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, 3 x v., mit Ballen, SU 12-14 cm durchzuführen.

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

5.1 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

5.2 Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind dreiseitig einzuhausen und zu überdachen, dass deren Schallemission gegenüber der Bestandsbebauung westlich der Merseburger Straße abgeschwächt wird.

5.3 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 <sup>1)</sup> [m]	Art der Schallquelle	max. zulässige Schalleistung <sup>2)</sup>	
				L <sub>max, tags</sub> [dB(A)]	L <sub>max, nachts</sub> [dB(A)]
24h	SO-EH1	Dach	2x (Fort-u. Zuluft) Lüftg.	je 70	je 65
24h	SO-EH3	Dach	4x (Fort-u. Zuluft) Lüftg.	je 70	je 65
24h	SO-EH2	Dach	2x (Fort-u. Zuluft) Lüftg.	je 65	je 60
24h	SO-EH1	Dach	2x-Verflüssiger/Lüfter	je 75	je 70
24h	SO-EH1	Dach	VRV-Anlage	70	65

1) Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle  
2) 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.
- Halle, den .....
- Siegel: Oberbürgermeister
- 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.
- Halle, den .....
- Siegel: Oberbürgermeister
- 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 Äußerung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.
- Halle, den .....
- Siegel: Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.
- Halle, den .....
- Siegel: Oberbürgermeister
- 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.
- Halle, den .....
- Siegel: Oberbürgermeister

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: Oberbürgermeister

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

Halle, den .....

Siegel: Oberbürgermeister

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.

Halle, den .....

Siegel: Oberbürgermeister

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 Öffentlichkeit 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 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.

Halle, den .....

Siegel: Oberbürgermeister

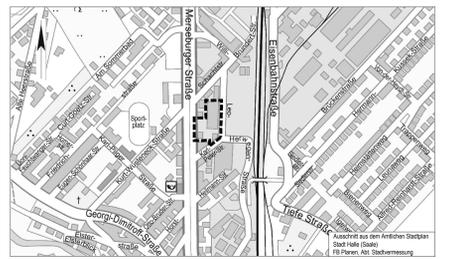
Den Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerungen von Verfahren 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

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Aufgrund der nachfolgend aufgeführten 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 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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)
- Planzieltverordnung (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 z. B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Planen, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.



**STADT HALLE (SAALE)**

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

Plan 1: Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B)

Planung	KGStadtplanungsbüro Heik GmbH Kupferstraße 1, 99441 Meiningen
Aktualitätsstand der Planung	Satzung 19.07.2017
Gemarkung	Ammendorf
Flur	3
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Verteilungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.