

STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 140.1

Nahversorgermarkt Alfred-Oelßner-Straße

Plan 1: Planzeichnung (Teil A) und textl. Festsetzungen (Teil B)

Planungsbüro: H + B Stadtplanung
 Philipp-Müller-Str. 10
 06110 Halle (Saale)

Aktualitätsstand
 der Planung: 23.02.2009

Gemarkung: Dölau

Fluren: 2; 4

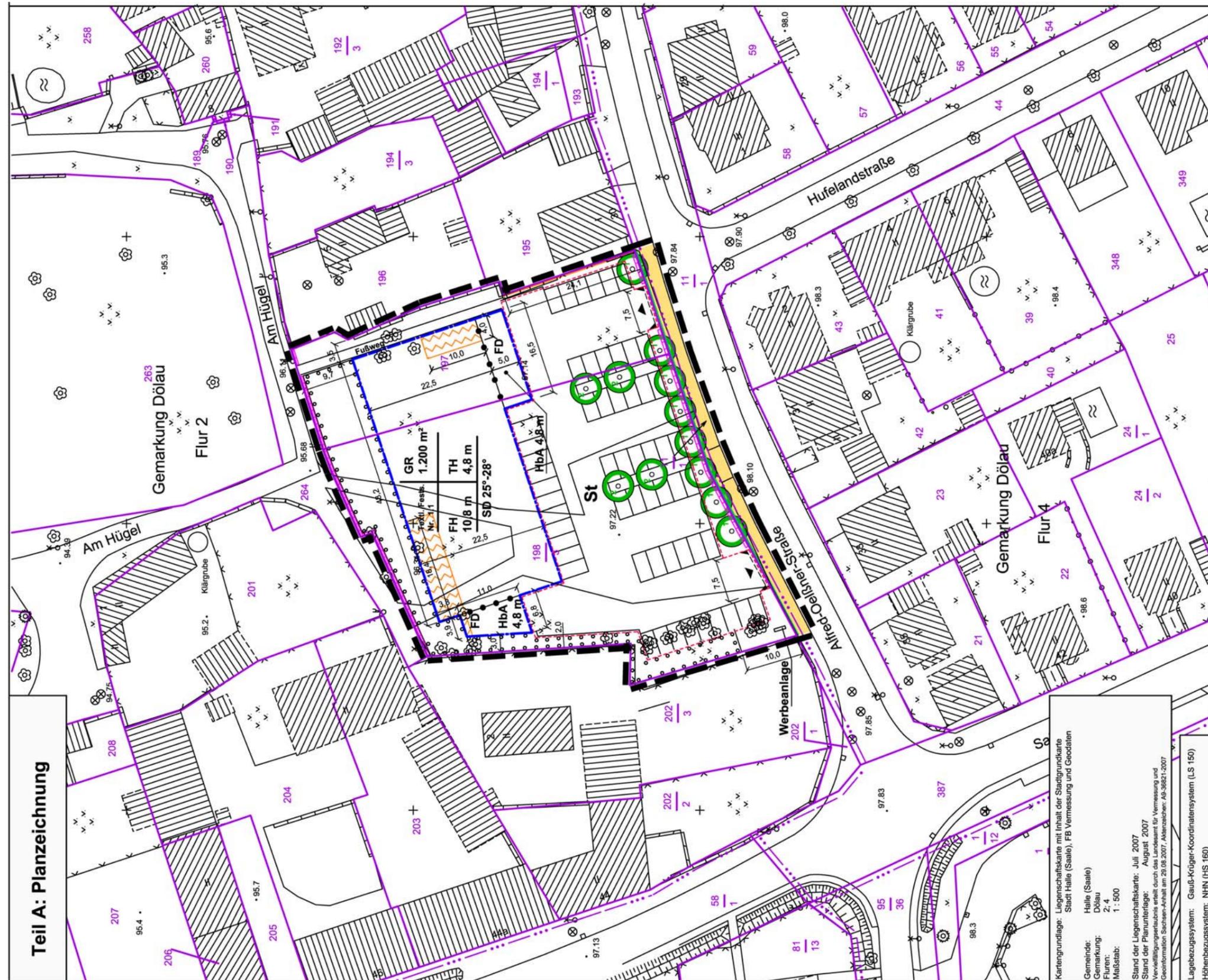
Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte
 Stadt Halle (Saale)
 Stadtvermessungsamt

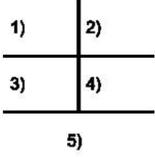
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Plänen 1 bis 3.

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

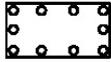
Plan 1: Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

	<p>Schablonen für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise</p> <p>1) Art der baulichen Nutzung, s. textl. Fests. Nr. 1.1 2) Grundfläche (GR), s. textl. Fests. 1.2.1 3) Firsthöhe 4) Traufhöhe 5) Dachform und Dachneigung</p>
	<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)</p>
GR 1.200 m²	Zulässige Grundfläche im Sinne des § 17 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO als Höchstmaß, zu Überschreitungen s. textl. Festsetzung 1.2.1
FH 10,8 m	Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über der Geländehöhe von 97,50 m ü. NHN als Bezugsmaß.
TH 4,8 m	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über der Geländehöhe von 97,50 m ü. NHN als Bezugsmaß.
HbA 4,8 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der Geländehöhe von 97,50 m ü. NHN als Bezugsmaß.
	<p>Baugrenzen (§ 12 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)</p>
	Baugrenzen
	<p>Verkehrsfächen, sowie Anschluss anderer Flächen an Verkehrsfächen (§ 12 BauGB; 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p>
	Öffentliche Verkehrsfächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrt
	Ausfahrt
	<p>Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 12 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p>
	Flächen, in denen die Geräuschquellen aus haustechnischen Anlagen angeordnet werden dürfen
	Zwingend vorgeschriebene Grundstückseinfriedung als Schallschutzwand, s. textliche Festsetzung Nr. 1.4 Buchstabe e)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB); Kennziffer 1 oder 2 zur Angabe der Baumart und Pflanzqualität gem. textl. Fests. 1.5

SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN

Dachformen und Dachneigung
(§ 12 BauGB)

SD 25°-28°
FD

Satteldach, Dachneigung von min. 25° bis max. 28°
Flachdach



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur First- und Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen, Dachform und Dachneigung

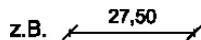


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten
(§ 12 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Einfriedung, geplant, s. textl. Festsetzung Nr. 1.6

Vermaßungen in Meter, beispielhaft:



Maßlinie und Maßangabe



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sind in der Planzeichnung lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie miteinander oder mit der Flurstücksgrenze zusammen.

Satzung der Stadt Halle (Saale) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140.1, Nahversorgermarkt Alfred-Oelßner-Straße

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140.1, Nahversorgermarkt Alfred-Oelßner-Straße, bestehend aus den Plänen 1 bis 3, darin

- Plan 1, Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B)
 - Plan 2, Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan
 - Plan 3, Vorhaben- und Erschließungsplan, Grundriss und Ansichten
- erlassen:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundes- Bodenschutzgesetz

(BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes- Bodenschutzgesetz

(BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 802)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

(BauO LSA) vom 20.12. 2005 (GVBl. LSA S. 769)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt

(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2008 (GVBl. LSA S. 40, 46)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt

(UVPG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454, 474)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S.454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(WG LSA) vom 12.04.2006 (GVBl. LSA, S. 248)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 12 BauGB; § 9 Abs. 2 BauGB)

- a) Zulässig sind ausschließlich ein Nahversorgermarkt und Läden der Lebensmittelbranche mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 800 qm.
- b) Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie keine Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind. Für Werbeanlagen gilt darüber hinaus Festsetzung Nr. 1.7

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 12 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Grundfläche

(§ 12 BauGB; § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.

1.3 Stellplätze

(§ 12 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen (Flächen für Stellplätze) zulässig.

1.4 Immissionsschutz

(§ 12 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Betrieb und Anlieferung sind werktags in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr unzulässig. Der Betrieb an Sonn- und Feiertagen ist nur in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr zulässig und ist auf den Bäckereibetrieb zu beschränken. Die Anlieferung für den Bäckereibetrieb ist an Sonn- und Feiertagen zwischen 6.00 und 12.00 Uhr zulässig, sonstige Anlieferungsvorgänge sind an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig.
- b) Der Rampentisch in der Anlieferzone ist dreiseitig durch Wände umschlossen und überdacht auszuführen. Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'w$ nach DIN 4109 muss mindestens 20 dB betragen.
- c) Der Einkaufswagenstandplatz ist allseitig durch Wände umschlossen und überdacht auszuführen. Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'w$ nach DIN 4109 muss mindestens 20 dB betragen.
- d) Nach außen wirksame Geräuschquellen haustechnischer Anlagen dürfen nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen angeordnet werden. Es ist für den Verflüs-

siger der Kühlanlage ein Schalleistungspegel L_{WA} von höchstens 69 db(A) tags/nachts und für alle anderen Schallquellen ein Schalleistungspegel L_{WA} von höchstens 68 db(A) tags/nachts zulässig. Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Öffnungen und Anlagen muss nach dem Stand der Technik einzelntonfrei sein.

- e) In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bereichen an der Grundstücksgrenze ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m über der auf dem Betriebsgrundstück geplanten Geländehöhe als vorhandene Grenzmauer zu erhalten oder neu zu errichten.
- f) Für Kraftfahrzeuge befahrbare Flächen sind mit Asphaltoberflächen oder mit Oberflächen aus ungefastem, glattflächigem Pflaster auszuführen.

1.5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 12 BauGB; § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- Zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzte Einzelbäume sind parallel zur Alfred-Oelßner-Straße (Kennziffer 1 in der Planzeichnung) einheitlich als Esche, *Fraxinus excelsior*, Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, sowie auf dem Parkplatz (Kennziffer 2 in der Planzeichnung) einheitlich als Hainbuche, *Carpinus betulus*, Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm, zu pflanzen. Zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzte Bäume können ausnahmsweise um bis zu 2 Meter verschoben werden. Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu sichern und müssen eine unversiegelte Fläche von mindestens 3 m x 2 m aufweisen.
- Die zeichnerisch zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzte Fläche ist zu mindestens 70 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 2 m x 2 m. Als Pflanzware sind Sträucher oder Heister, Höhe min. 60 – 100 cm zu verwenden. Innerhalb der Fläche vorhandene Laubbäume sind zu erhalten.
- Sonstige Freiflächen sind mit Bodendeckern oder als Stauden- und Rasenflächen zu bepflanzen.

1.6 Einfriedungen (§ 12 BauGB)

Das Betriebsgrundstück ist mindestens in den zeichnerisch festgesetzten Abschnitten durch Mauern einzufrieden. Die Mindesthöhe der Einfriedung beträgt an der Alfred-Oelßner-Straße 70 cm, an der Straße Am Hügel 150 cm, sowie 200 cm an der Grenze des Vorhabengebietes zu den Flurstücken 195 und 196, Gem. Dölau, Flur 2.

Die Einfriedung ist an der Alfred-Oelßner-Straße aus Natursteinen in Gabionen, in den übrigen Bereichen mit mineralisch verputzten Sichtflächen herzustellen. Die Verwendung anderer Materialien für Gliederungselemente wie Eckpfeiler und zur Abdeckung der Mauerkrone ist zulässig

1.7 Werbeanlagen (§ 12 BauGB)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen mit Ausnahme der nachfolgend festgesetzten Abweichung fest mit dem Betriebsgebäude des Nahversorgermarktes verbunden sein und dürfen dort eine Gesamtansichtsfläche von 8 Quadratmetern sowie eine maximale Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Es ist darüber hinaus eine Werbeanlage in Form eines Pylons mit bis zu 6 m Höhe über Gelände und einer Standfläche von bis zu 0,5 x 2,0 m an der Alfred-Oelßner-Straße zulässig.

2. Hinweis

2.1 Archäologische Bodenfunde

Alle ausführenden Firmen sind gem. § 17 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. Bei unvermutetem Auffinden von archäologischen Kulturdenkmalen sind die §§ 9 Abs. 3 und 14 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Plan 2: Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan



Planzeichenerklärung

Bebauung	
	Gebäude geplant, s. VEP Blatt 2
	Einfriedungsmauer, Höhenangabe gemäß Zeichnungseintrag, Material Naturstein in Gabionen, oder gem. Zeichnungseintrag
	Werbeanlage, Pylon H = 6m
Wege und Stellflächen	
	Fahrgassen, Betonstein Rechteckformat, ungefast, grau
	Stellplätze, Betonstein Rechteckformat ungefast, anthrazit
	Fußweg, Betonstein Rechteckformat, ungefast, grau (Gehrecht für die Allgemeinheit)
	Anlieferung
	Haupteingang
	Stellplatz für Mobilitätsbehinderte
	Fahradstellplatz
Pflanzflächen, Anpflanzungen	
	Bodendecker
	Strauchpflanzung, Bodenflächen Rindenmulch, Große Flächen Bodendecker Hedera helix
	Baumbestand, Erhalt (Ahorn, Birke)
	Baumpflanzungen
Höhenangaben	
	97.14 Geländehöhe, Bestand
	97.40 Geländehöhe, Planung
	1.7% Gefälle, Planung
Sonstiges	
	Herrichten des Gehweges an der Alfred-Oelßner-Straße nach Maßgabe des Durchführungsvertrages
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzenauswahl B-Plan 140-1, Nahversorgermarkt Alfred Oelßner Straße:

Straßenbegleitend (Alfred Oelßner Straße):

Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' Esche
Hochstamm, 3x v., StU 16-18

Parkplatz:

Carpinus betulus Hainbuche
Hochstamm, 3x v.; StU 14-16

Freiwachsende Hecke mit Bäumen und Heistern (pflegeextensiv):

- (Ac) Acer campestre Feldahorn
 - (Ca) Cornus alba Hartriegel
 - (Cs) Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - (Co) Corylus avellana Haselnuß
 - (Cra) Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 - (Li) Ligustrum vulgare Liguster
 - (Pr) Prunus avium Vogelkirsche
 - (Ro) Rosa canina Hundsrose
 - (So) Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - (Sy) Syringa vulgaris Flieder
 - (Vo) Viburnum opulus gemeiner Schneeball
 - (Vi) Viburnum lantana wolliger Schneeball
- s. nachfolgende Pflanzeschemata 1- 3-reihig,
Reihenabstand 2 m, Pflanzabstand 2m
3 j., v., 60- 100**

Bodendecker

unter Bäumen, sowie andere Schattenstandorte:

- Hedera helix Efeu
- Vinca minor Kleinblättriges Immergrün

sonnige Standorte:

Bodendeckerrose 'The Fairy'

andere Standorte:

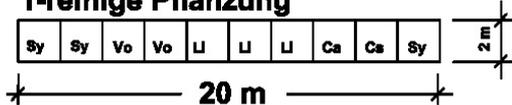
Euonymus, div. Sorten Immergrüne Kriechspindel

Selbstklimmer

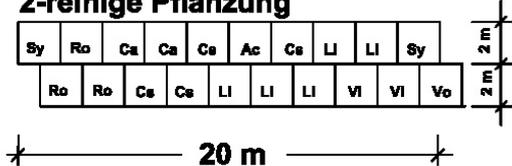
zur Begrünung der Grenzmauer, Grundstück Ostseite:

- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
- Hydrangea petiolaris

1-reihige Pflanzung



2-reihige Pflanzung



3-reihige Pflanzung



Plan 3: Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten / Grundriss

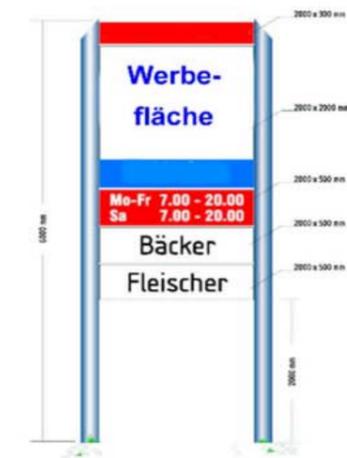
Ansicht Süd



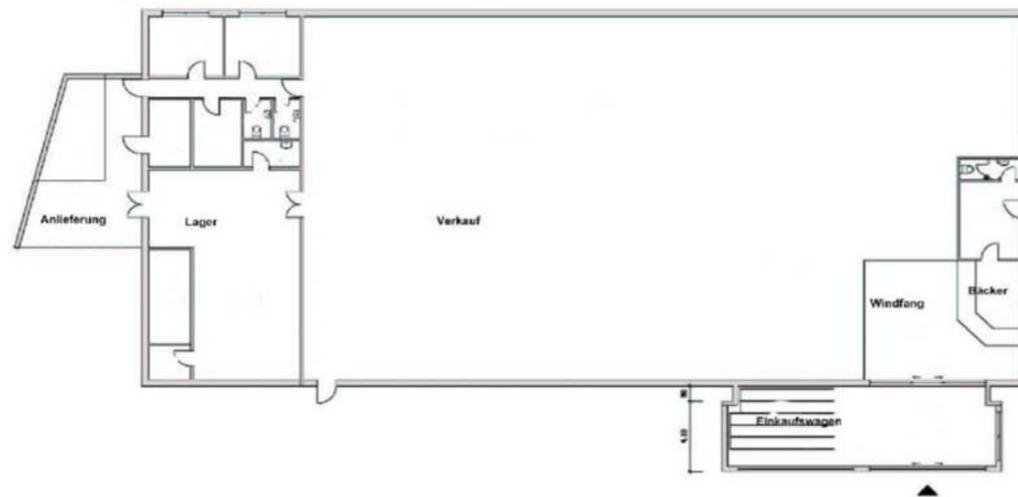
Ansicht Ost



Ansicht Werbepylon



Grundriss (unmaßstäbliche Verkleinerung)



Gestaltungsbeispiel Einfriedung



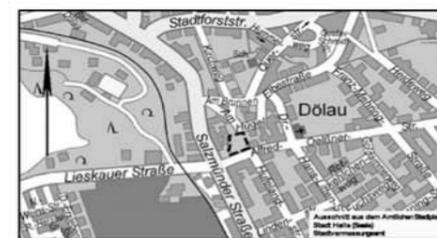
Angaben zu den Materialien:

- Außenwandflächen: Putz hellbeige
- Giebelflächen: Zinkfalz vorbewittert
- Horizontalfuge Dach: Holzverschalung horizontal
- Vertikalfuge Windfang: Holzverschalung vertikal
- Dacheindeckung: Betondachstein grau oder anthrazit
- Einhausung Einkaufswagen: Sichtbeton, verglast mit Schiebetür
- Tür- und Fensterrahmen: RAL 9016 verkehrsweiß oder RAL 7037 staubgrau
- Einfriedungen: Putz hellbeige, Mauerkrone Sichtbeton, außer an der Alfred-Oelßner-Straße, dort Natursteine als Bruchsteine, farbgemischt in Grau- bis Brauntönen, in Gabionen

Ansicht Nord



Ansicht West



STADT HALLE (SAALE)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 140.1
 Nahversorgermarkt Alfred-Oelßner-Straße
 Plan 3: Ansichten / Grundriss

Vorbereitender: A.O. Halle Dölau GmbH
 Kavaliersstraße 77
 06944 Dessau

Planungsbüro: H + B Stadtplanung
 Philipp-Müller-Str. 10
 06110 Halle (Saale)

Aktueller Stand der Planung: 23.02.2009

Gemeindegemeinschaft: Dölau

Flächen: 2,4

Malschicht: ohne

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte
 Stadt Halle (Saale)
 Stadtmessungsamt

Veraltungen der Planunterlagen für genehmigte Zwecke sind untersagt.