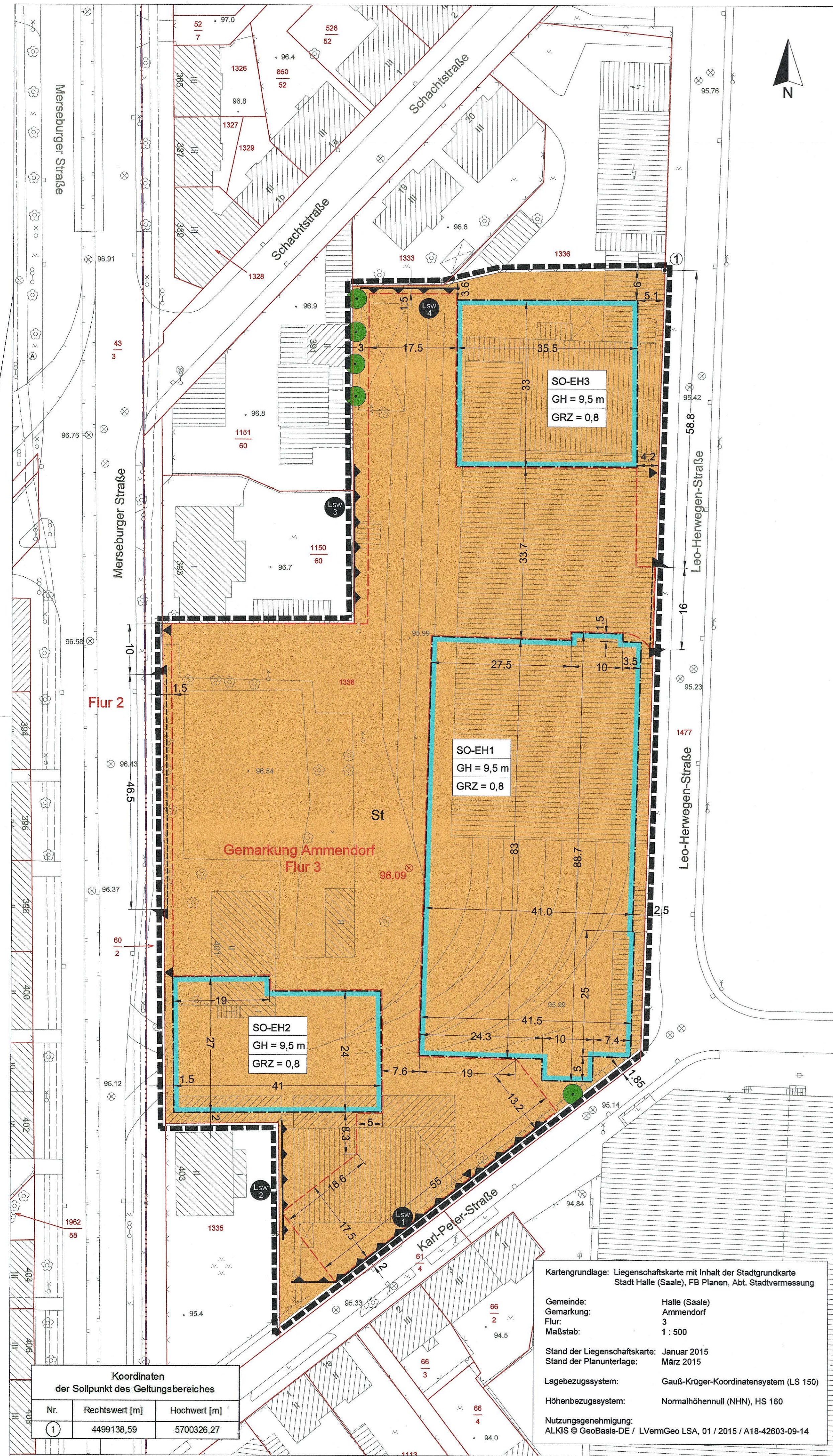


# STADT HALLE (SAALE) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“

## 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

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

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

**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 Planzeichen**

Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Nr. 24 BauGB)  
hier: Lärmschutzwand mit Bezeichnung gemäß Schallschutznachrichtengutachten

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)

z. B. 1,5  
Maßzahlen in Meter

z. B. 96,09  
Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) für Gebäudehöhenfestsetzung

z. B. SO-EH 1  
Bezeichnung des Baufeldes
- Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)**
  - Nichtöffentliches Gebäude
  - Wirtschaftsgebäude
  - Böschung
  - Mauer
  - Zaun
  - Baum
  - Höhenpunkt mit Höhentext in Meter über Normalhöhennull (NHN)
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer
  - Sollpunkt des Geltungsbereichs

## 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 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 Haaleschen Sortimentenliste sowie der Versorgung der Bevölkerung dienende Dienstleistungsbetriebe.  
Haalesche 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  
Betwaren/Matratzen  
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)  
Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)  
Fahrer- und technisches Zubehör  
Farben/Lacke  
Kamine/Kachelöfen  
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel  
Möbel  
Teppeten  
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 Vorhabenräger 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 eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der 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 Einfahrtstele sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig.
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen (§ 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 straßenbegleitenden Bäume entlang der Merseburger Straße und der Leo-Hewegen-Straße wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Ballen, SUJ 16-18 cm festgesetzt. Für alle weiteren im Plangebiet zu pflanzenden Bäume wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, SUJ 12-14 cm festgesetzt. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 8 m<sup>2</sup> festgesetzt. Geringfügige Abweichungen der Pflanzstandorte von wenigen Metern sind zulässig.
    - Stellplätze**  
Für die Flächen für Stellplätze wird die Pflanzung von je einem kleinkronigen Laubbäum 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 Baumsatzpflanzung. Für die den Stellplätzen räumlich zugeordneten Baumpflanzungen (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, SUJ 12-14 cm) sind mindestens 5 verschiedene Arten aus folgender Liste zu verwenden:  
- Kegel-Feldahorn (Acer campestre „Festigiata“)  
- Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus „Fastigiata“)  
- Kleinkronige Winterlinde (Tilia cordata „Rancho“)  
- Blumen-Esche (Fraxinus ornus)  
- Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia)  
- Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata „Amanogawa“)  
- Purpur-Erle (Alnus spaethii)  
- Stadt-Linde (Tilia cordata „Reolvo“)
- nicht überbaubare Fläche:**  
Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO belegt sind, mit einer Rasensmischung 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 erhaltenden 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, SUJ 12-14 cm durchzuführen.

- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)**
  - Es werden folgende Lärmschutzwände festgesetzt:  
Law 1 - straßenbegleitende Lärmschutzwand - südliche Grundstücksgrenze und abgewinkelte Höhe: 3,50 m, Länge: 80 m, erforderliche Schallsorption auf der Straßenseite (Karl-Peter-Straße) >= 4 dB < 6 dB (Schallsorptionsgrad 0,80 bis 0,85)  
Law 2 - Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 403; Höhe: 2,00 m, Länge: 20,00 m, Absorption nicht erforderlich  
Law 3 - Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 393; Höhe: 2,20 m, Länge: 29,00 m, Absorption nicht erforderlich  
Law 4 - Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Schlachstraße 19; Höhe: 2,50 m, Länge: 18,00 m, Absorption nicht erforderlich
  - Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind dreiseitig einzuhausen und zu überdachen, 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 [m]	Art der Schallquelle	max. zulässige Schalleistg. [dB(A)]	max. zulässige Schalleistg. [dB(A)]
				tags (6-18 Uhr)	nachts (18-6 Uhr)
24 h	SO-EH1	Dach	2x (Fort- u. Zufuhr) Lüftg.	je 70	je 65
24 h	SO-EH3	Dach	4x (Fort- u. Zufuhr) Lüftg.	je 70	je 65
24 h	SO-EH2	Dach	2x (Fort- u. Zufuhr) Lüftg.	je 65	je 60
24 h	SO-EH1	Dach	2x Verflüssiger/Lüfter	je 75	je 70
24 h	SO-EH1	Dach	VRRV-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
- 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 03.11.2015  
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 03.11.2015  
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 03.11.2015  
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 11.11.2015 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.  
Halle, den 03.11.2015  
Oberbürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 03.11.2015 bis 03.11.2015 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 Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 03.11.2015 im Amtsblatt Nr. 18 bekannt gemacht worden.  
Halle, den 03.11.2015  
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Halle, den 03.11.2015  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 29.09.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Halle, den 03.11.2015  
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 03.11.2015 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.  
Halle, den 03.11.2015  
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 03.11.2015  
Fachbereich Planen  
Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.  
Halle, den 03.11.2015  
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 03.11.2015  
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 11.11.2015 im Amtsblatt Nr. 18 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 9 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.  
Die Satzung ist am 11.11.2015 in Kraft getreten.  
Halle, den 03.11.2015  
Oberbürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 11.11.2015 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 Bebauungsplans Nr. 112.1 tritt der am 10.09.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 112 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 beigelegt.**

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	KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH Kuperstraße 1, 99411 Mellingen
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

Veröffentlichungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.