



STADT HALLE (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 166

"Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße / Grenzstraße"

TEIL A PLANZEICHNUNG



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	
o.s. Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
z.B. Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhen Null (NN)	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
O 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
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 II. a) BauGB
Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 II. a) BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht siehe Planzeichenschlüssel	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
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	
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 Verkaufsfäche von insgesamt maximal 9.800 m² zulässig. Dabei darf der Anteil der Verkaufsfäche des Gartenmarktes maximal 2.500 m² betragen.

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

Topfpflanzen/Zimmerpflanzen/Blumentöpfe und Vasen	400 m ² VK
Zellungen/Zeltschiffen	20 m ² VK
Heimtextilien (Bett-, Haus- u. Tischwäsche, Gardinen)	100 m ² VK
Wohnrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer)	150 m ² VK
Bekleidung	70 m ² VK

Grundlage ist die Hallische 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_{eq} 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 Normalhöhen Null 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. NN zulässig.

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

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudedraglängen 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 wasserdruchtlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5 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 beseitigen und zu entsorgen. 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 Leitungsleitungen zulässig. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt 6,0 m², die Mindestbreite 2,0 m und der durchwurzelbare Raum 12,0 m². 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 großkröniger Laubbaum aus heimischen 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 m². 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 (Blume); verpflanzter Strauch Höhe 60-100 cm (Sträucher)

Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in einem kampriffit-belasteten Bereich.

Bauzeitliche Regelung:
Zum Schutz der Brutvögel werden, soweit möglich, Gehölzrodungen und Pflegemaßnahmen an Gehölzen, Gebäudeabrisse sowie Bauwerkfreischnitten 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 Bauebenen 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 auszuschließen.

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 07.11.2014

Siegel: Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 3. Juli 2015 bis zum 15. August 2015 durchgeführt worden.

Halle, den 07.11.2014

Siegel: Oberbürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung betroffenen 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 Auforderung zur Aufklärung auch bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Halle, den 07.11.2014

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 07.11.2014

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 vorgelegten Umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 21. April 2016 bis 24. Mai 2016 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 9 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 festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sowie 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 07.11.2014

Siegel: Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen 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 07.11.2014

Siegel: Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 26. Oktober 2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 07.11.2016

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 07.11.2016

Siegel: Fachbereich Planen, Abt. Stadtvermessung

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.

Halle, den 07.11.2016

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 26. Oktober 2016 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Halle, den 07.11.2016

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 ausgestellt.

Halle, den 07.11.2016

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 den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.11.2016 im Amtsblatt Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Aufklärung im Sinne des § 216 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 216 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 11.11.2016 in Kraft getreten.

Halle, den 03.04.2017

Siegel: Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 26. Oktober 2016 der Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße / Grenzstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

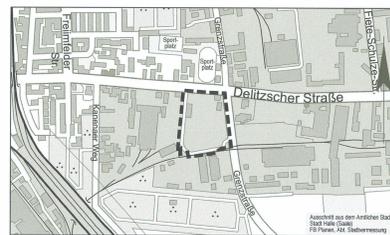
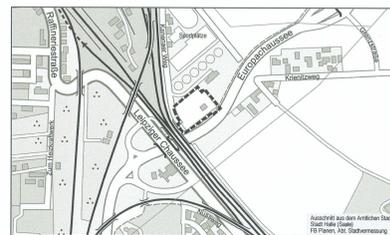
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

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

Planzeichenvordnung 1990 (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne 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 6. 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 Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	23. Juni 2016
Gemarkung	Halle
Flur	7
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Veröffentlichungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.