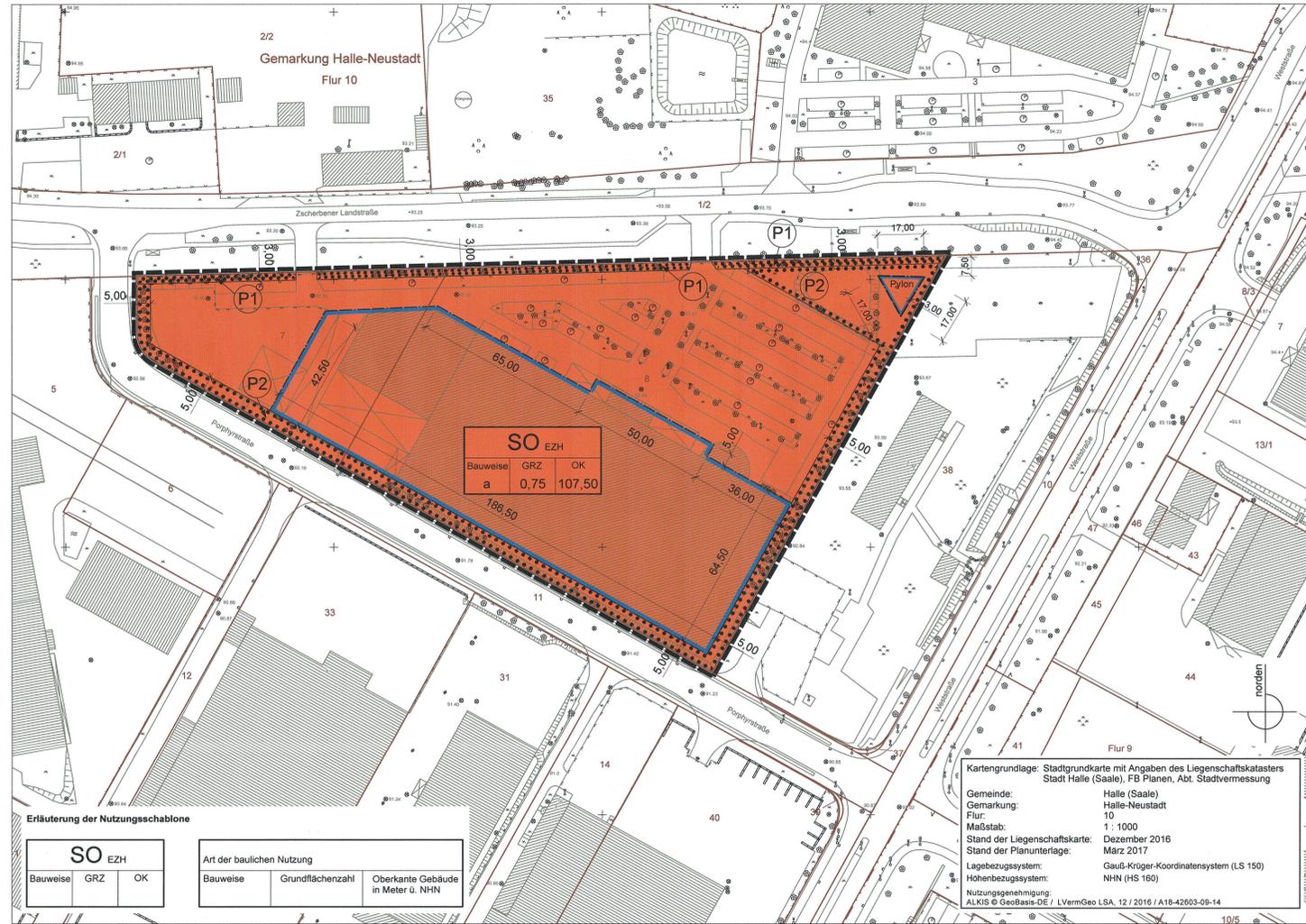




STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt

2. Änderung

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

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

SO EZH	Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
------------------	--

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
—	Überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

—	Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
(P1)	z.B. Pflanzgebot 1

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

GRZ	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
OK	Oberkante Gebäude in Meter ü. NHN als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2. Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszug)

▨	Nichtöffentliches Gebäude
▧	Wirtschaftsgebäude
▩	Böschung
—	Mauer
—	Zaun
—	Baum
99.99	Höhenpunkt mit Höhenwert
---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrenze
10	Flurstücksnummer

Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	--

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In dem mit SO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel- oder Bau- oder Gartenmarktsortimente zulässig. Zusätzlich zulässig sind integrierte gastronomische Einrichtungen.

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 7.000 qm nicht überschreiten. Davon dürfen maximal 700 qm auf zentrenrelevante Nebensortimente gemäß "Halleische Sortimentsliste" entfallen.

Halleische Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
Bestellzubehör, Künstlerartikel	Kinderwagen
Bekleidung	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Bild- und Tonträger	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör
Büromaschinen	Optik, Augenoptik
Computer und Zubehör	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Elektrogeräte (zwei- wie auch Kühl-/Schrank, Herd, Waschmaschine)	Sammlerbüchermarken und -münzen
Elektrokleingeräte (elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte)	Sanitätsbedarf
Foto	Schule
Geschenkartikel	Spielwaren
Glas / Porzellan / Keramik	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgerätekategorie)
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware	Sportbekleidung
Hörgeräte	Sportschuhe
	Telekommunikation und Zubehör
	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Wohnrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer)

Anlage aus: Junker + Kruze, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), Endbericht, S. 240, 07. August 2013

1.2 Als Verkaufsflächen sind beim Möbelmarkt ausschließlich folgende zentrenrelevante Nebensortimente mit den angegebenen maximalen Verkaufsflächen zulässig:

- Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren max. 300 qm
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe max. 250 qm
- Wohndekorationsartikel max. 300 qm

In der Summe darf die Maximalfläche von 700 qm für zentrenrelevante Nebensortimente nicht überschritten werden.

Als Verkaufsflächen sind beim Möbelmarkt folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente mit den angegebenen maximalen Verkaufsflächen zulässig:

- Möbel max. 5.200 qm
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel max. 450 qm
- Bettwaren / Matratzen max. 200 qm
- Teppiche max. 450 qm

In der Summe darf die Gesamtverkaufsfläche von 7.000 qm (unter Einschluß der Verkaufsflächenanteile für die oben genannten zentrenrelevanten Nebensortimente von maximal 700 qm) nicht überschritten werden.

1.3 Ein Werbepylon ist innerhalb des in der Planzeichnung mit "Pylon" gekennzeichneten Baufeldes mit einer Höhe bis zu 12,50 m ü. NHN zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2a BauGB)

2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen (wie Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsverfahren, Treppenhäuser, Telekommunikationsanlagen) und Anlagen für die Gewinnung von alternativen Energien bis zu einer Höhe von 3,50 m überschritten werden.

2.2 Abstandsflächen

Für die Tiefe der Abstandsflächen genügt abweichend von § 6 Abs. 5 BauO LSA 0,2 H, mindestens jedoch 3,00 m.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb des in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichneten Baufeldes sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Im übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Stellplätze angeordnet werden.

Die Errichtung von Garagen und/oder Carports ist unzulässig.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Alle nicht überbauten oder von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten genutzten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen sind zulässig.

Pro gebundene 200 qm nicht überbaute Fläche ist ein heimischer Laubbau zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden.

5.2 Je angefangene 6 PKW-Stellplätze ist ein heimischer Laubbau in direkter Zuordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei hat der Kronbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden. Im Falle von Verlusten sind Bäume durch Neupflanzungen der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit folgender Mindestqualität zu verwenden:

- Bäume mit Stammumfang von 14 - 16 cm,
- Sträucher mit einer Höhe von mindestens 80 cm,
- Heister mit einer Höhe von mindestens 100 cm.

Die Mindestfläche von neu zu errichtenden Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 qm. Der leichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.

5.3 Die Gehölzbestände auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen P1 und P2 sind zu erhalten. Auflichtungen und Pflegemaßnahmen sind zulässig.

Auf den mit Pflanzgebot P1 gekennzeichneten Flächen sind Baumreihen (15 m Baumbestand in und zwischen den Reihen) mit Landschaftsrasen und Kräutern als Untersaat anzulegen.

Auf den mit Pflanzgebot P2 gekennzeichneten Flächen sind mit 80% Flächenanteil Sträucher zu pflanzen. Bäume sind einzeln oder in Gruppen bis zu 3 Stück (Anzahl mindestens ein Baum/100 qm) zu pflanzen.

Auf Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Die Flächen mit Pflanzgeboten dürfen nur zum Zwecke der Erschließung (Zugänge) unterbrochen werden.

PKW-Stellflächen sind mit einem Abflussbeiwert von 0,8 auszubilden. Eine bessere Versickerungsfähigkeit ist zulässig.

6. Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem mit SO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/qm am Tag und 50 dB(A)/qm in der Nacht errichtet und betrieben werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 30. September 2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1, Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 18 am 14. Oktober 2015 erfolgt.

Halle (Saale), den 18.10.2017

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 14. Dezember 2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung mit der Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Halle (Saale), den 18.10.2017

Siegel

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 23. Januar 2017 bis 23. Februar 2017 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 13. Januar 2017 im Amtsblatt Nr. 1 bekannt gemacht worden.

Halle (Saale), den 18.10.2017

Siegel

Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. Dezember 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Halle (Saale), den 18.10.2017

Siegel

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 23.01.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle (Saale), den 18.10.2017

Siegel

Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 17.11.17 der Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Neustadt", 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung tritt die am 19.07.2006 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung außer Kraft.

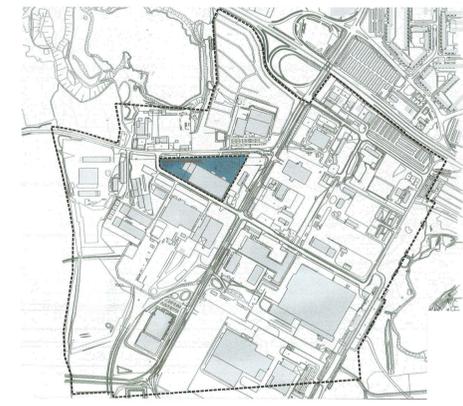
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

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

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen z.B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im FB Plänen, im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.



Übersicht Teilgebietsänderung in Bezug auf Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt 1. Änderung (ohne Maßstab)



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung

Planungsbüro **BIELEBERG ARCHITEKTEN**
Architektur + Städtebau
Böhmische Straße 28
01099 Dresden

Aktualitätsstand der Planung 01. Juni 2017

Gemarkung Halle -Neustadt

Flur 10

Maßstab 1 : 1000

Kartengrundlage Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Plänen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.