STADT HALLE (SAALE) Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB Warenhaus

TEIL A PLANZEICHNUNG

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Tätigkeit TG	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Einkaufsvorhaben mit zulässiger Verkaufsfläche in qm (max)
Zahl der Vollgeschosse	Bauart: bauliche Anlagen in Hochbauweise		

TG 11	GE	0,8	6/46
II		OK131,0(m ü. NHN	
TG 12	GE	0,8	6/46
VI			
TG 21	SO		
II		OK131,0(m ü. NHN	
TG 22	SO		
II		OK132,0(m ü. NHN	
TG 23	SO		
II		OK131,0(m ü. NHN	
TG 24	SO		
II		OK131,0(m ü. NHN	
TG 25	SO		
II		OK131,0(m ü. NHN	
TG 26	SO		
II		OK131,0(m ü. NHN	

Koordinaten der Stützpunkte des Geltungsbereiches

Nr.	Rechtswert (m)	Hochwert (m)
1	4466013,46	5727715,15
2	4466014,20	5727715,28
3	4466162,41	5727713,28
4	4466233,22	5727695,65
5	4466248,56	5727690,12
6	4466258,01	5727692,37
7	4466266,72	5727632,78
8	4466292,10	5727599,74
9	4466281,65	5727598,51

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte M 1:500 der Stadt Halle (Saale) Stadtvermessungsamt
Maßstab: 1 : 500
Bezugssystem: ETRS89/UTM Zone 33N
Lagestatus: Amtlich
Höhenstatus: DHHN2016
Katasteramt: Stadt-Kreis-Kooperationsraum (LKG)
Ortsbesichtigungstermin: 19.02.202 BG
Aufstellungsbearbeitung: Lagerist/Bearbeiter in Stadtplan OE / Abteilung/Sect.DA, 03(201) / 415-4280-45-16

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

		RECHTSGRUNDLAGE
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 N. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
SO	Sonstige Einzelhandel	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 N. 1 BauGB
0,8	Grundflächenzahl	§§ 16,19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§§ 16,20 BauNVO
OK 91,00m ü. NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normhöhennull (NHN)	§§ 16,18 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 N. 2 BauGB §23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 N. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 N. 11 BauGB
	private Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 N. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 N. 11 BauGB
	Planungs-, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzungen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zu erhaltenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, einschließ von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 N. 25 a) und b) BauGB
	Umgrenzungen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 N. 25 a) BauGB
	Umgrenzungen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zu erhaltenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Pflicht zur Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§16 Abs.5 BauNVO
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechter zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1N. 21 und Abs. 6 BauGB
1000	Bemaßungsliste mit Maßangabe in Meter	
	Abstandsmaß parallel	
	rechter Winkel	

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonderen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich ist	§ 9 Abs. 5 N. 1 u. Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§9 Abs. 1 N. 3 und Abs. 6 BauGB
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (entsprechen Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen)	§ 1 Abs. 6 BauGB
	Regenuss für die Blatterhaltung und für den Denkmalschutz	§ 1 Abs. 6 BauGB
D	Einzelanlagen die den Denkmalschutz nach Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) unterliegen	

3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (ABSZUGSWEISE)

Planliches der kartengrundlage (auszugsweise

	nichtöffentliches Gebäude		Baum
	Wirtschaftsgebäude		Gemarkungsgrenze
	Bruchung		Flurgrenze
	Mauer		Flurstücksgrenze
	Zaun		Flurstücksnummer
			Schpunkt des Geltungsbereiches

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sondergebiet (SO - Einzelhandel (§ 11 Abs. 2BauNO)
Festgesetzt wird ein Sondergebiet für Einzelhandel.
Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung von unterschiedlichen, teil großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie nutzungsergänzende Einrichtungen und Anlagen wie Stellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Kfz- und Lagerräumen sowie der in funktionellen Zusammenhang mit den Einzelhandelsbetrieben stehenden Dienstleistungseinrichtungen um Handwerksbetriebe entsprechend den nachfolgenden, teilgebietsbezogenen Festsetzungen.

1.1.1 *TG 1.1 Sondergebiet Stellplätze*
Zulässig sind Parkierungsanlagen und die auf sie Einzelhandelsbetrieben bezogenen Nebenanlagen (wie Einkaufswagenservicestätte und mobile Verkaufsstellen).

1.1.2 *TG 1.2 Sondergebiet SB-Warenhaus*
Zulässig sind ein SB-Warenhaus und ds in funktionellem Zusammenhang mit dem SB-Warenhausbetreiben Dienstleistungseinrichtungen und Handwerksbetriebe.
Zulässig bisterie Verkaufsfläche von maximal 2800 m² in dortfolose,dass je m² Teilgebietfläche L417 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

1.1.3 *TG 1.3 Sondergebiet Gmbkeitelebmarkt*
Zulässig bistrin Gerätefachmarkt.
Zulässig bisterie Verkaufsfläche von maximal 00 m² s der Weise, dass je m² Teilgebietfläche 1,266 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

1.1.4 *TG 1.4 Sondergebiet Zoobichmakt*
Zulässig bistrin Zoobachmarkt.
Zulässig bisterie Verkaufsfläche von maximal 1200 m² in der Weise,dass je m² Teilgebietfläche L762 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

1.1.5 *TG 1.5 Sondergebiet Fachmarkt für Bekleidungund Organisieren*
Zulässig ist ein Fachmarkt für Bekleidung und Ausgerüstungen.
Zulässig sind eine Verkaufsfläche für Bekleidung von maximal 250 m² und eine Verkaufsfläche für Drogeriewaren von maximal 139 m² in der Weise, dass je m² Teilgebietfläche L413 m² Verkaufsfläche für bekleidung sowie 0,2-8 m² Verkaufsfläche für Drogeriewaren errichtet werden dürfen.

1.1.6 *TG 1.6 Sonderglebet Leberamtbmarkt*
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich der funktionell zugeordneten Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks.
Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 80 m² s der Weise, dass je m² Teilgebietfläche L200 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

1.1.7 In der Sondergebieten TC 2.2 bis TG 2.5 sind Verkaufsflächen nur in 1. Vollgeschoss zulässig.

1.1.8 In der Sondergebieten TC 2.2 bis TG 2.5 sind Selbstbtre für fassuche und Warbeiur mit Ausnahme von Selbstbtren für Bekleidte zuzulässig.

1.6 Gewerbegebiet (GE) (§ 1 Abs. 5, 6, und 9 BauNVO § 8BauNVO)

1.2.1 Einzelhandelsbetriebe sinc nicht zulässig.

1.2.2 Anlagen für zrchtlicne, kulturelle und soziale Zwecke sid in den Gewerbegebieten TG 11- und TG 1.2allgemein zulässig.

1.2.3 Im Gewerbegebiet sind gemäß § - Abs. - BauNO i. V.m. § 6 Abs. 1Nr. 24 BauGB nur solche Betriebe un Anlagen zulässig, deren gewerbe Immissionsbeiträge Schutzpegel L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten, das in der Nutzungsbeschreibung vorgegeben ist(ericher bei Wirt vor den Querstrichter Wirt für die Tagzit, der Wert nach dem Querstrich darfdert fr die Nachtzeit ist. Dk Dasa von Tag- um Nachtzeit richtet sich nach DI 18005-1 von Juli 2002. Dk Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
Dabei bemessen sich die zulässigen Beurteilungspegel der maßgeblichen Immissionsorten mittlren jeweiligen Immissionsanteilen entsprechend DIN ISO 9613-2, Zäbrfung des Schalls be der Ausbreitung im freien, 'ed 2: allgemeines Berechnungsverfahren" vom Oktober 1999.

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

2.1 Für das Sonnegebiet SO wird eine Grundflächenzahl von 0,l festgesetzt.

2.2 Im Gewerbebiet sind in wn Teilgebiete TG 11 und 'G 1.2 Nebenanlagen nur auf der Grundfläche der Hauptanlage zulässig.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 22Abs. 4BauNVO wird festgesetzt, dass in den Teilgebieten Gebäudelängen von über 50 n zulässig sind. Die Grundabstandsgrenzen dirfen überschritten werden.

4.0 Grünordnerische "estsetzungen (§ 9Abs. Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebot
Auf den mit hrzftarr- und Strußbuzgebot festgesetzte Flächen sind Laubgehölze auf der gesamte Länge als Hecken mit einen Pflanzabstand von maximal 0,5 mundoor Einzelbaumreihen mit einen Abstand vonmaximal 10,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölzbestände sinr zu erhalten. abgängige Gehölze sind entsprechenn zu ersticen.

Pflanzqualität Einzelnaume Hochstamm, tv verpflanzt, Stammumfangmindestens 1i-16 cm

4.2 Pflanzgebot H
Auf der mit Pflanzgebot P1 festgesetzten Fläche sind standortgerechte Laubgehölze auf der gesamten Länge als Hecken mit einen Pflanzabstand von maximal 1,0 m anzupflanzen unddauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten Abgängige Gehölze sind entsprechend zuzusetzen.

4.3 Pflanzgebiet P und P3
Auf den mit Pflanzgebot P2und P3festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze auf der gesamten länge und in einer Breite von3,0 m als Hecken mitelnem Pflanzabstand von maximal 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb des Pflanzgebietes P3 darf die Hecke nur ein maximalbiuthöhe von 1,0 m erreichen. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgängige Gehölze ersetzungsfrühend zu ersetzen. auf der entstehenden Höchest Rasen anzusäen.

4.4 Begrünung von Stellplätzen
Auf den Parkierungsanlagen ist je 5 Stellplätze mindest Laubbaum in der zwischen reihenbäume im Laubbaum aus heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nogängige Gehölze sind ersprechend zuzersetzen. Die Anzlegzöße bei Baumscheiben beträgt 6,0 m, wobe die kürze Breie mindestens2,0 m betragen muss
Bei Parkplatzen, Parkbäumen und Tiefgaragen sind die erforderlichenRaumplanzungen zusammenweise als flanzlegerung zulässig.

Hinweis:
Der Gebäudeabriss hat erst nach derBrutzeit der Vögel abZeide September zu eginnen und ist bis Ende Februar des darauffolgende Jahres abzuschließen, um eine Störung ntmenz der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit gemäß § 4 Abs. 4NatSchG zu vermeiden.

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen s der zu Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates ser Stat Halle (Saale) vom X_1.X_2.X_3, X_4+X_5+2 die Bebauungsplan Nr. '9.1 Dessauer Platz, 3B-Warenhaus, bestehend aus der 'tenzeichnung (Teil A) und den textlichen 'estsetzungen Teil B, erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) i der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1004 (BGBl. I 3. 2414

Baunutzungsverordnung
(BauNVO - Verordnungüber die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 2i. Januar 1999 (BGBl I S.12)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der bauleitpläne und die flarstellung des Planinhalt vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58)

Die Satzung ist eine Beginzburg einstellaSün Umweltbericht beiglligt.

Dlein denkrechtlien Festsetzungen aufgeführen Rechtsnormen un normierten Rechtsquellen können in Stadtsteinunpamt, 'echnisches Rithaus, Hansering 15, im 5. Raegeschoss, Zimmer 519 eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 1.09.202 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB Warenhaus gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 21 vom 24. 10. 2021 ortsüg.

Halle, den 22.10.2021
Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung vom Satzungsbeschluss ist 12 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bei ander Zeitung 14.1.1997 Nr. 27, S. 2281 durchgeführt worden.

Halle, den 01.04.24
Oberbürgermeister

Die Öffentliche Auslegung der von der Planung betroffenen Belange und Umweltbelange ist mit der Planung bei Grün Belkeiten gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 BauGB vom Mitteilungs- zum Mitwirkungsplan 12.19 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am in Schreiben vom 06.11.2021 erfolgt.

Halle, den 01.04.24
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 2024.2024 den Entwurf desBebauungsplanes Nr. 75.1 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht am Öffentlige Gleichlass

Halle, den 01.04.24
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht von dem ortsüblichen, somit vorliegenden Umweltbelangen, ist stattmäßig gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 öffentlich Technischen Rathause gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit der Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nicht abgegeben werden können oder Nichtschrift eingehend werden können, dass sich Inhalgemäß abzugeben. Stellungnahmen bei derfestsetzungsfrist 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 öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend machte, aber hätten geltend gemacht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB ist darauf hingewiesen worden.

Halle, den 01.04.24
Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des ortsüblichen Stellungnahmen am 04.04.2025 gemäß Gesetzgebung ist vorgenommen worden.

Halle, den 04.04.25
Oberbürgermeister

Die vorgebrachten Anregungen wurden mit Beschluss-Nr. 75.1-2025/... vom 02.04.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Halle, den 04.04.25
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 75.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht wurde am 04.04.2025 vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 02.04.2025 als Satzung beschlossen.

Halle, den 04.04.25
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 75.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), ist hiermit ausgefertigt.

Halle, den 07.04.2025
Oberbürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplan Nr. 75.1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.04.2025 im Amtsblatt Nr. 04/2025 der Stadt Halle (Saale) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Halle, den 14.04.25
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 75.1 ist mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB seit dem 14.04.2025 im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Raegeschoss, Zimmer 519 zu den Sprechzeiten montags 9-12 Uhr, dienstags 9-12 und 13-18 Uhr, donnerstags 9-12 und 13-16 Uhr und freitags 9-12 Uhr öffentlich ausgelegen.

Halle, den 14.04.25
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 75.1 ist mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB seit dem 14.04.2025 im Internet unter www.halle.de/bauleitplanung öffentlich ausgelegen.

Halle, den 14.04.25
Oberbürgermeister

Der Beschluss, der Bebauungsplan Nr. 75.1 die Satzung zuerkennen sowie dschieden, ist der ortsüblichen Bekanntmachung durch Veröffentlichen von jedermann mTeilnahmeangebotes worden sind, ist bei der Bekanntmachung der Satzung auf die Rechtsfolgen (§ 44 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 5 BauGB) sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung ist nicht geltend gemacht worden.

Halle, den 14.04.25
Oberbürgermeister

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 75.1

Dessauer Platz, SB-Warenhaus

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Planungsbüro	StattLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung ArchDrchtur 12 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	1. Oktober 2012
Bemerkung	Halb
Tfur	9, 1i
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte mi Inhalt der Stadtgrundkarte Stad Halle (Saale) Stadtvermessungsm

Herstellungsvermerk der Planunterlage: Ihr gemäßstabsgerecht einmug.