

Stand: 03.03.2011



Stadt Halberstadt  
Planungsbüro Lauterbach, Hameln

**BEBAUUNGSPLAN NR. 58**  
**„NAHVERSORGUNGSZENTRUM SARGSTEDTER SIEDLUNG“**  
**MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), geändert am 16. Dezember 2009 § 1 des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 24 vom 21.12.2009 S. 717)

In jeweils gültigen Fassung.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Die Sondergebiete (SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dienen der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Verkaufsflächen für den täglichen und periodischen Bedarf (Nahversorgung).

1.1.2 In dem Sondergebiet Einzelhandel SO<sub>1</sub> sind zulässig:

- ein Verbrauchermarkt einschließlich Randsortimenten mit max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, hierzu zählen alle für Kunden zugänglichen Bereiche einschließlich Windfang, Kassen- und Vorkassenzone, Aufstellfläche für Einkaufswagen in oder am Gebäude sowie Leergutrücknahme, sofern diese vom Kunden betreten werden darf;
- ergänzende Geschäfte, die dem Verkauf von Waren folgender Sortimente dienen:
  - Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Tabakwaren
  - Drogeriewaren, Apothekenwaren
  - Blumen
  - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Lotto/Toto
  - optische Waren/Hörgeräteakustik
- Räume für freie Berufe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen
- nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen.

### 1.1.3 In dem Sondergebiet Einzelhandel SO<sub>2</sub> sind zulässig:

- ergänzende Geschäfte mit max. 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die dem Verkauf von Waren folgender Sortimente dienen:
  - Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Lebensmittelhandwerk, Reformwaren, Tabakwaren
  - Drogeriewaren, Apothekenwaren
  - Blumen
  - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Lotto/Toto
  - optische Waren/Hörgeräteakustik
- Räume für freie Berufe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen
- nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen.

### 1.1.4 In den Sondergebieten sind die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Gebäude zur Unterbringung der gemäß 1.1.2 und 1.1.3 zulässigen Nutzungen, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Flächen.
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen.
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung.

### 1.1.5 Fachmärkte, die hauptsächlich dem Verkauf von Getränken dienen, sind in Anwendung des § 1 (5) u. (6) BauNVO nicht zulässig.

## 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen müssen die in der Planzeichnung angegebenen Maße über Bezugsebene einhalten (Höchstmaße).

### 1.2.2 Als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung dient die Höhe der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem Grundstück an der NW 10 Straße.

### 1.2.3 Zulässige Grundflächen im Sondergebiet

(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann der Anteil auf 0,9 erhöht werden, wenn ein Ausgleich geschaffen wird (z. B. über eine Dachbegrünung oder durch Verwendung von durchlässigen Bodenbelägen). Dieser Ausgleich hat in einem Verhältnis von 2:1 (Ausgleich : Versiegelung) stattzufinden.

### **1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **1.3.1 Anlage von Pflanzstreifen auf privaten Grundstücken**

(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Die zur Bepflanzung festgesetzten Flächen sind mit 8 standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzverband in der Fläche: 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualitäten: Heister, 2xv, 200 – 250 cm

Sträucher: 2xv, 60 – 100 cm

Folgende Gehölze sind vorgesehen (Auswahlliste):

Bäume (ca. 10% der Pflanzung)

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher (ca. 90 % der Pflanzung):

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

### 1.3.2 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 1.3.1 festgesetzten Maßnahmen sind durch den Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

## 1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### - Aktiver Schallschutz -

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzwand mit Höhe von 1,90 m und einem Schalldämmmaß von  $R'w \geq 22$  dB herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten

Die Anlage ist zeitgleich mit der Realisierung der im Sondergebiet vorgesehenen Erweiterung herzustellen.

Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die angrenzende Oberkante des Stellplatzniveaus.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA))

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 58 „Nahversorgungszentrum Sargstedter Siedlung“.

### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie der im Gebiet ausgeübten Nutzung dienen und folgende Maßgaben einhalten:

- Separate Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe (d.h. einschl. Befestigung) von maximal 8 m über angrenzendem Gelände-/bzw. Stellplatzniveau und bis zu einer Werbefläche von maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

### 2.3 Dächer

Für das Gebäude wird ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 15° festgesetzt.

Für die Deckung der Dächer sind nur Dachsteine aus Ton und Beton zulässig. Es sind nur Materialien in Rottönen zu verwenden; Farben, die den im folgendem aufgeführten RAL-Farben der Farbkarte 840 HR entsprechen und Mischungen der genannten Farbtöne, sind zulässig:

RAL 2001	rotorange	RAL 2012	lachsorange
RAL 3000	feuerrot	RAL 3002	karminrot
RAL 3003	rubinrot	RAL 3011	braunrot
RAL 3013	tomatenrot		

Solardächer sind allgemein zulässig, müssen bei geneigten Dächern aber aufliegend sein.

Flachdächer sind nur in Form von Gründächern und nur bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen ausnahmsweise zulässig.