

**Präambel**

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 52 „In den Langen Stücken“, 1. Änderung, ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 – Artikel 1 des Kommunalrechtsreformgesetzes – (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288 vom 26.06.2014), in Kraft ab 01.07.2014 in den zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassungen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 „In den Langen Stücken“, 1. Änderung, sowie der Begründung wurden erarbeitet von Stadt Halberstadt, Abteilung Stadtplanung.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellung/Entwurf/Auslegung**

Der Stadtrat der Stadt Halberstadt hat in seiner Sitzung am **30.04.2015** die Aufstellung sowie den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 „In den Langen Stücken“, 1. Änderung, und dessen Auslegung beschlossen [**Beschluss-Nr. BV 125 (VI/2014-2019)**]. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **08.05.2015** im Amtsblatt der Stadt Halberstadt **Nr. 04/2015** bekannt gemacht.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Halberstadt, den 18.05.2015

.....  
Andreas Henke  
Oberbürgermeister

**Auslegungsexemplar**

Dieses Exemplar hat im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom **19.05.2015 bis 22.06.2015** öffentlich ausgelegen.

Halberstadt, den

.....  
Andreas Henke  
Oberbürgermeister

Auslegungsexemplar

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der Nutzung**

- 1.1 Zulässig sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe. Die Einschränkung ergibt sich aus der Festsetzung der Geräuschkontingente.
- 1.2 Der Nachweis der festgesetzten Geräuschkontingente ist im Baugenehmigungsverfahren/Genehmigungsfreistellungsverfahren rechnerisch auf der Grundlage der TA Lärm und der dort genannten Normen und Vorschriften der zuständigen Behörde vorzulegen. Bezugsfläche ist die vom Vorhaben beanspruchte Grundstücksfläche (= Größe des Betriebsgrundstückes). Der Nachweis kann direkt mit der Beziehung  $L_w = L_w - 10 \lg F$  erfolgen, wobei  $L_w$  der vom Vorhaben verursachte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel,  $L_w$  der gesamte Schalleistungspegel der dem Vorhaben zuzurechnenden Lärmquellen in dB (A) und F die Fläche des Betriebsgrundstückes in m<sup>2</sup> ist. Der Nachweis kann auch indirekt erfolgen, indem durch überschlägige oder detaillierte Prognose nach TA Lärm nachgewiesen wird, dass der aus dem im B-Plan festgesetzten Geräuschkontingent und der Betriebsgrundstücksgröße F an den maßgeblichen Immissionsorten resultierende Teil- Immissionspegel durch das Vorhaben eingehalten wird.
- 1.3 Betriebe des Einzelhandels sind ausgeschlossen. Davon abweichend ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die der Veräußerung folgender Warengruppen ohne umfangreiches Randsortiment dienen:
  - Möbel
  - Bau- und Heimwerkerbedarf mit überwiegender Angebot an Bauprodukten,
  - Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Heimtextilien, Innenausstattung,
  - Kfz und Kfz-Zubehör,
  - Wohnwagen, Camping- und Sportartikel,
  - Gartenbedarf/Pflanzen und zoologischer Bedarf.
 Im Übrigen sind Gewerbebetriebe mit untergeordnetem Annexeinzelhandel nur zulässig, wenn
  - der Verkauf dem Direktvertrieb von auf dem Betriebsgrundstück hergestellten Produkten dient und die Verkaufsfläche untergeordnet ist oder
  - der Verkauf von Waren im Zusammenhang mit einem Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe steht und er der hauptsächlichlichen Betriebsstätigkeit untergeordnet ist oder
  - die Veräußerung von Waren der Erfüllung von Werk- und Lieferverträgen dient.
- 1.4 Bei den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO und den zulässigen Verwaltungen ist der Schallschutz durch Fenster und Bauteile so anzuordnen, dass der Innenpegel gemäß VDI 2719 bzw. der Schallschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten werden. Dies ist im Bauantrag bzw. bei der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen.
- 1.5 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die bebaubare Grundfläche (= Anteil der versiegelten Fläche an der gesamten Grundstücksfläche) ist gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Ein Überschreiten der Grundflächenzahl auf maximal 0,9 ist ausnahmsweise zulässig, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und ein Ausgleich in Form einer Dachbegrünung im Verhältnis 1:2 (zu ersetzende Grünfläche : begrünter Dachfläche) geschaffen wird.
- 2.3 Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (= Anteil der Geschossfläche an der gesamten Grundstücksfläche) beträgt gemäß § 17 BauNVO 1,6.

2.4 Zulässig sind Gebäudehöhen von 11 m bzw. 25 m Traufhöhe über Straßenoberkante, gemessen an der nächstliegenden Erschließungsstraße im rechten Winkel zur Gebäudeflucht, angesetzt wird die Fassadenmitte. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

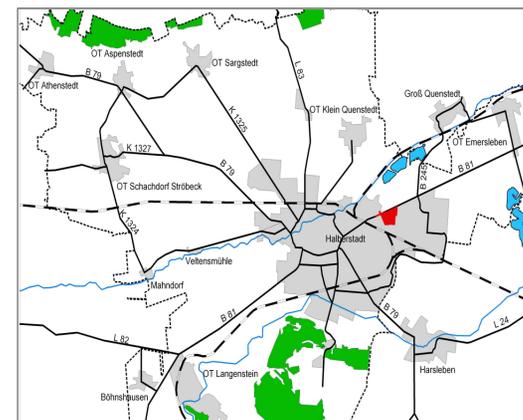
**3. Vegetationsflächen**

- 3.1 Es sind jeweils mindestens 10% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche mit Bäumen und/oder Sträuchern auszuführen. Die mit Pflanzgebot belegten Flächen werden auf diese 10% angerechnet. Dabei gilt folgendes Pflanzgebot:
    - Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen. Es sind mindestens drei verschiedene Arten zu verwenden.
    - Je 200 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz zu pflanzen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten einzusetzen.
    - Je 8 Einstellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
 Die Pflanzung muss spätestens im Jahr nach dem Eingriff erfolgen. Als Eingriff wird die Baubeginnanzeige gegenüber der Baugenehmigungsbehörde gewertet. Der Abschluss der Pflanzung ist der Behörde anzuzeigen.
  - 3.2 Bei Versiegelung einer bestehenden Vegetationsfläche entlang der Bundesstraße 81 (fünf Meter breiter Streifen zwischen Baugrenze und Pflanzgebot) bzw. der Grundstücke In den Langen Stücken 19 bis 23 (fünf Meter breiter Streifen östlich der Straßenbegrenzungslinie) ist auf dem jeweiligen Grundstück ein Ausgleich entsprechend der Festsetzung Nr. 3.1 zu schaffen. Wo dies auf Grund der Grundstückssituation nicht möglich ist, ist je 40 m<sup>2</sup> bisher unversiegelter Fläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm in einheimischen Sorten zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt spätestens im Jahr nach dem Eingriff auf der Streuobstwiese am Goldbach auf den Flurstücken 194/19 und 195/30, Flur 18. Die Anwuchspflege ist 2 Jahre zu garantieren.
  - 3.3 Das Pflanzgebot kann an jedem Grundstück jeweils für maximal zwei Zufahrten und eine Zuwegung mit insgesamt 16,0 m Breite unterbrochen werden. Ausnahmsweise ist eine weitere Ein- und/oder Ausfahrt zulässig, wenn
    - betriebliche Gründe dies erfordern und
    - ein Ersatz der Pflanzfläche an anderer Stelle des Grundstückes nachgewiesen wird.
  - 3.4 Ausnahmsweise sind darüber hinaus Unterbrechungen des Pflanzgebotes zu Gunsten von Erweiterungen vorhandener Nutzungen zulässig, wenn betriebliche Gründe dies erfordern, die maximale Grundflächenzahl eingehalten und ein Ausgleich entsprechend Festsetzung Nr. 3.2 geschaffen wird.
- 4. Leitungsrechte**  
Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten der HalberStadtwerke GmbH bzw. der Abwassergesellschaft Halberstadt mbH sind von Bebauung freizuhalten und als Baulast beziehungsweise Grunddienstbarkeit zu sichern.

**5. Übernahmen und Hinweise**

**Kampfmittel**  
Die Fläche gilt als Kampfmittelverdachtsfläche. Vor Baubeginn ist eine Kampfmittel-freigabebescheinigung beizubringen. Der Antrag ist an den Landkreis Harz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, zu stellen.

**Bodendenkmalpflege**  
Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt). Die Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkSchG LSA, insbesondere dessen § 14 (Genehmigungspflichten) Abs. 2 und 9, verwiesen.



# HALBERSTADT

## Bebauungsplan Nr. 52

### „In den langen Stücken“

#### 1. Änderung - Entwurf

Originalmaßstab: 1: 1.000 / Format DIN A1  
Stand: April 2015

Stadt Halberstadt  
Wirtschaft/Stadtplanung/Kultur

April 2015	1. Änderung – Traufhöhe in einem Teilbereich östlich

Plangrundlage:  
[ALK/ 01/2014] © LVermGeo LSA ([www.vermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-2006/2010