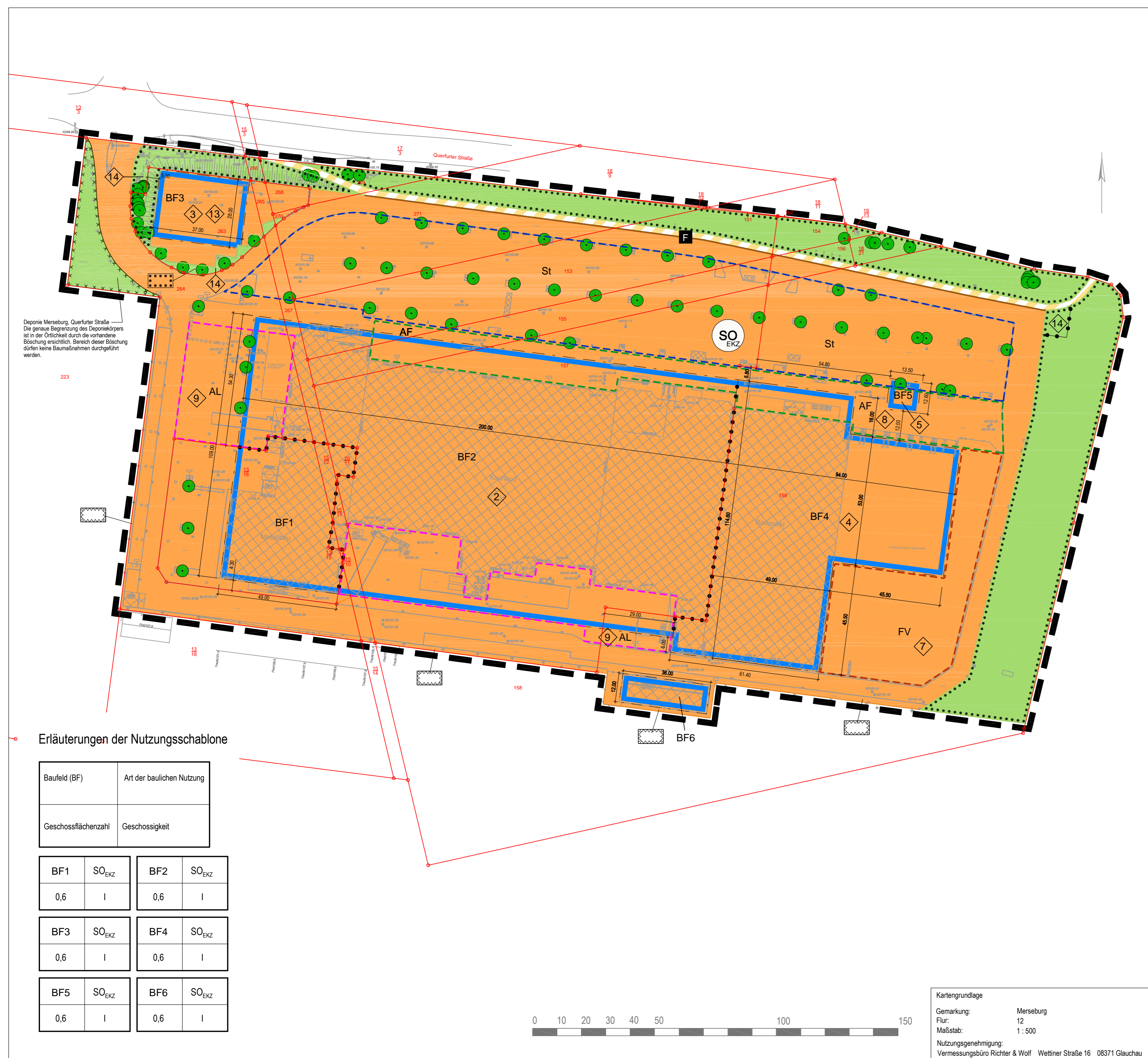


Stadt Merseburg Bebauungsplan Nr. 48 "Einkaufszentrum Merseburg-Nord"

PLANZEICHNUNG -Teil A-



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

-TEIL B-

- Festsetzung Nr. 1**
Baufeld 1:
Zulässig sind ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe; Anlagen für sportliche Zwecke; Dienstleistungsbetriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Werbeflächen und Werbeanlagen.
Innerhalb der Baugrenzen ist eine maximale Verkaufsraumfläche von 50 m² zulässig.
- Festsetzung Nr. 2**
Baufeld 2:
Die Verkaufsraumfläche eines Einzelhandelsbetriebes darf 6.000 m² nicht überschreiten, davon maximal 3.000 m² SB-Warenhaus (non Food). Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Läden; Schank- und Speisewirtschaften; Dienstleistungsbetriebe; Vergnügungsbetriebe; Anlagen für sportliche Zwecke; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; zeitlich befristete Marktstände; Werbeflächen und Werbeanlagen. Innerhalb der Baugrenzen ist eine maximale Verkaufsraumfläche von 8.800 m² zulässig. (siehe auch Festsetzung Nr. 16)
- Festsetzung Nr. 3**
Baufeld 3:
Innerhalb der Baugrenzen ist ausschließlich zulässig eine Tankstelle mit zugehörigen Nebenanlagen, wie Waschanlage, Tanks, Servicebereich im Sinne von § 8 BauNVO sowie Werbeflächen und Werbeanlagen. Eine Nutzung als Shop ist ebenfalls zulässig, wobei die Verkaufsfläche auf max. 50m² begrenzt wird. Werkstätten sind unzulässig.
- Festsetzung Nr. 4**
Baufeld 4:
Innerhalb der Baugrenzen ist eine maximale Verkaufsraumfläche von 6.800 m² zulässig. Zulässig sind ausschließlich ein Baumarkt; Gartenzentrum; Werbeflächen und Werbeanlagen.
- Festsetzung Nr. 5**
Baufeld 5:
Innerhalb der Baugrenzen ist ausschließlich zulässig ein Musterhaus, fliegende Bauten, zeitlich befristete Marktstände bzw. Saisonverkaufstände, Werbeflächen und Werbeanlagen.
- Festsetzung Nr. 6**
Baufeld 6:
Innerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich Lagerhallen bzw. Lagerflächen zulässig. Innerhalb dieses Baufeldes ist Verkauf nicht zulässig.
- Festsetzung Nr. 7**
Innerhalb der Freiverkaufsfäche sind fliegende Bauten, zeitlich befristete Marktstände ~~des Baumarktes~~ bzw. Saisonverkaufstände zulässig. Ebenfalls zulässig ist nicht überdachter Freiverkauf mit einer maximalen Freiverkaufsfäche von 3.300 m². Eine Umfriedung bzw. Zuanlagen können zur Umgrenzung verwendet werden.
~~Die Summe (BF1 + BF2 + BF3 + BF4) ergibt die maximal zulässige Gesamtverkaufsraumfläche von 15.700 m². Die maximale (zeitliche) Freiverkaufsfäche beträgt 3.300 m².~~
- Festsetzung Nr. 8**
Innerhalb der Aktionsfläche sind fliegende Bauten, zeitlich befristete Marktstände bzw. Saisonverkaufstände zulässig. Einfriednungen oder Zäune jeglicher Art sind nicht zugelassen.
- Festsetzung Nr. 9**
Innerhalb der Außenlager ist Verkauf nicht zulässig. Die Zweckbestimmung der Nebenanflächen ist nur Außenlager.
- Festsetzung Nr. 10**
In dem Plangebiet dürfen Anlagen und Einrichtungen betrieben werden, die den angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60/45 dB(A)/m² (tags/nachts) nicht überschreiten.
- Festsetzung Nr. 11**
Durch Werbeanlagen versiegelte Flächen sind auszugleichen. Pro 0,5 m² versiegelte Fläche sind 4 standortgerechte einheimische Gehölze im Bereich der überbauten Flächen oder eine Baumpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anzupflanzen. Der Eigentümer verpflichtet sich zur Pflege seiner Grünanlagen und -Pflanzungen.
Für die Pflanzungen kommen die in nachfolgender Pflanzliste genannten Gehölze in Frage:
Antenauswahl:
Bäume: Laubbäume, Hochstamm
Heister, Sträucher: Cornus mas - Kornelkirsche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Salix caprea - Sal-Weide
Salix sinera - Aich-Weide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Wildrosen in Arten und Sorten
Bodendecker, heimische Arten, in Arten und Sorten

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm

Flächen im Sichtbereich von Einmündungen:
Bodendecker, heimische Arten, in Arten und Sorten

Festsetzung Nr. 12
~~Als Ausgleich für die Versiegelung großer Flächen im Plangebiet wird festgesetzt, dass kompensatorisch die freizuhaltenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind.~~
Auf je 150 m² Grünfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen.
Der Eigentümer verpflichtet sich zur Pflege und Erhaltung seiner Grünanlagen und -Pflanzungen. Für die Pflanzungen kommen die in der Pflanzliste unter Festsetzung Nr. 11 genannten Gehölze in Frage.

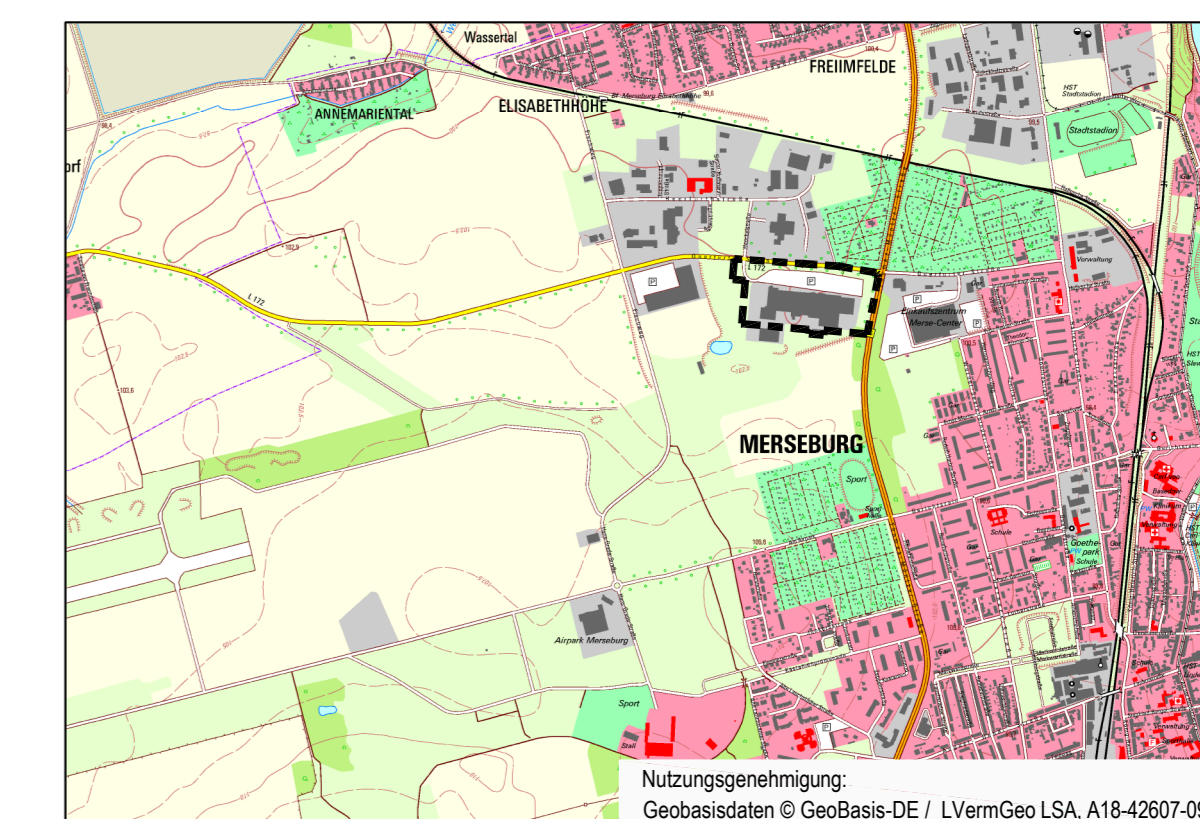
Baumpflanzungen auf Stellplätzen können angerechnet werden.
Antenauswahl wie bei 11 beschrieben.

- Festsetzung Nr. 13**
Die maximale Höhe der Gebäude (h_{max}) ist auf die nächstgelegene vorhandene Straßenhöhe (Straßenbegrenzungslinie) zu beziehen. Sie darf maximal 3,2 m über der Oberkante Straßenhöhe liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO).
- Festsetzung Nr. 14**
Die zulässige Höhe von Gehölen im Bereich der Grünfläche an der Straßeneinmündung der Zufahrt wird auf die Höhe von 0,80 m begrenzt und die Pflanzung von Hochstämmen ausgeschlossen.
Zur Tankstelle zugehörige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auf den ausgewiesenen Grünflächen zulässig. Dabei sind Sichtbehinderungen zu vermeiden.
- Festsetzungen auf der Grundlage der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 90 BauO LSA)**
(mit Inkrafttreten des Artikel 1 des Dritten Investitionsförderungssetzes am 15.03.2011 außer Kraft getreten)
- Festsetzung Nr. 15**
Einfriednungen sind nur als Hecken oder Drahtzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung im Baufeld der Tankstelle darf 1,50 m nicht überschreiten. Im Bereich der 20 m Bauvorbehaltszone der L 472 ist die dortige Höhe anzuwenden. Betontelle und sonstige nicht standortgerechte Einfriednungen sind unzulässig. Betonaufrichtungen sind maximal bis zu einer Höhe von 50 cm über natürlichem Geländeverlauf zulässig. Drahtzäune sind nur mit beidseitiger Anpflanzung zulässig.
- Festsetzung Nr. 16**
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 4,20 m haben. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselladendem oder bewegtem Licht. Es dürfen nur die Flächen für die notwendigen Fundamente oder Tragkonstruktionen versiegelt werden. Werbeanlagen sind in Einmündungs- und Einfahrtsbereichen nur unter Ausschluss von Sichtbehinderungen zugelassen.

Hinweis:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Merseburg „Einkaufszentrum Merseburg-Nord“ zu ändern (Beschluss-Nr.). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. der Stadt Merseburg, Ausgabe vom erfolgt.
Merseburg, den Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Merseburg „Einkaufszentrum Merseburg-Nord“ mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.).
Merseburg, den Oberbürgermeister
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung hat vom bis zum im Stadtentwicklungsamt der Stadt Merseburg, Lauchstädter Str. 10 während der Dienststunden
Mo 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr
Di 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr
Mi 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr
Do 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr
Fr 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. der Stadt Merseburg, Ausgabe vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Merseburg, den Oberbürgermeister
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Merseburg, den Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr.). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Merseburg, den Oberbürgermeister
- Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Stadtrat am als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr., SR/16). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.
Merseburg, den Oberbürgermeister
- Die Genehmigung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) ist mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom AZ erteilt worden.
Merseburg, den Landkreis Saalekreis
- Die Satzung zu 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Merseburg, den Oberbürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am im Amtsblatt Nr. der Stadt Merseburg, Ausgabe vom ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Merseburg, den Oberbürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
Art der baulichen Nutzung
- | Art der baulichen Nutzung | RECHTSGRUNDLAGE |
|-------------------------------------------|--------------------------------|
| SO _{EKZ} sonstiges Sondergebiet | § 11 Abs. 2 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 0,97 Grundflächenzahl | § 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO |
| 0,6 Geschossflächenzahl | § 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO |
| I Geschossigkeit | § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO |
| Bauweise, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Baugrenze | § 23 BauNVO |
| Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | |
| Zweckbestimmung: | |
| F Fußgängerbereich | |

- BESTANDSANGABEN**
- | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB |
| Pflicht zur Erhaltung von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB |
| Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| private Grünflächen | |
| Sonstige Planzeichen | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind | § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 Abs. BauGB |
| Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind | § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 Abs. BauGB |
| Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen bzw. Flächen für Außenlager | |
| Umgrenzung von Flächen für Stellplätze | |
| Umgrenzung von Aktionsflächen | |
| Umgrenzung von Freiverkaufsfächen | |
| Nr. der textlichen Festsetzung | |

Stadt Merseburg Bebauungsplan Nr. 48 "Einkaufszentrum Merseburg-Nord"

- vereinfachte Änderung**
- ENTWURF**
- | | |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungsbüro | StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale) |
| Aktualitätsstand der Planung | November 2018 |
| Gemarkung | Merseburg |
| Flur | 12 |
| Maßstab | 1 : 1000 |
| Kartengrundlage | Bestandsvermessung
Vermessungsbüro Richter & Wolf |
- Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.