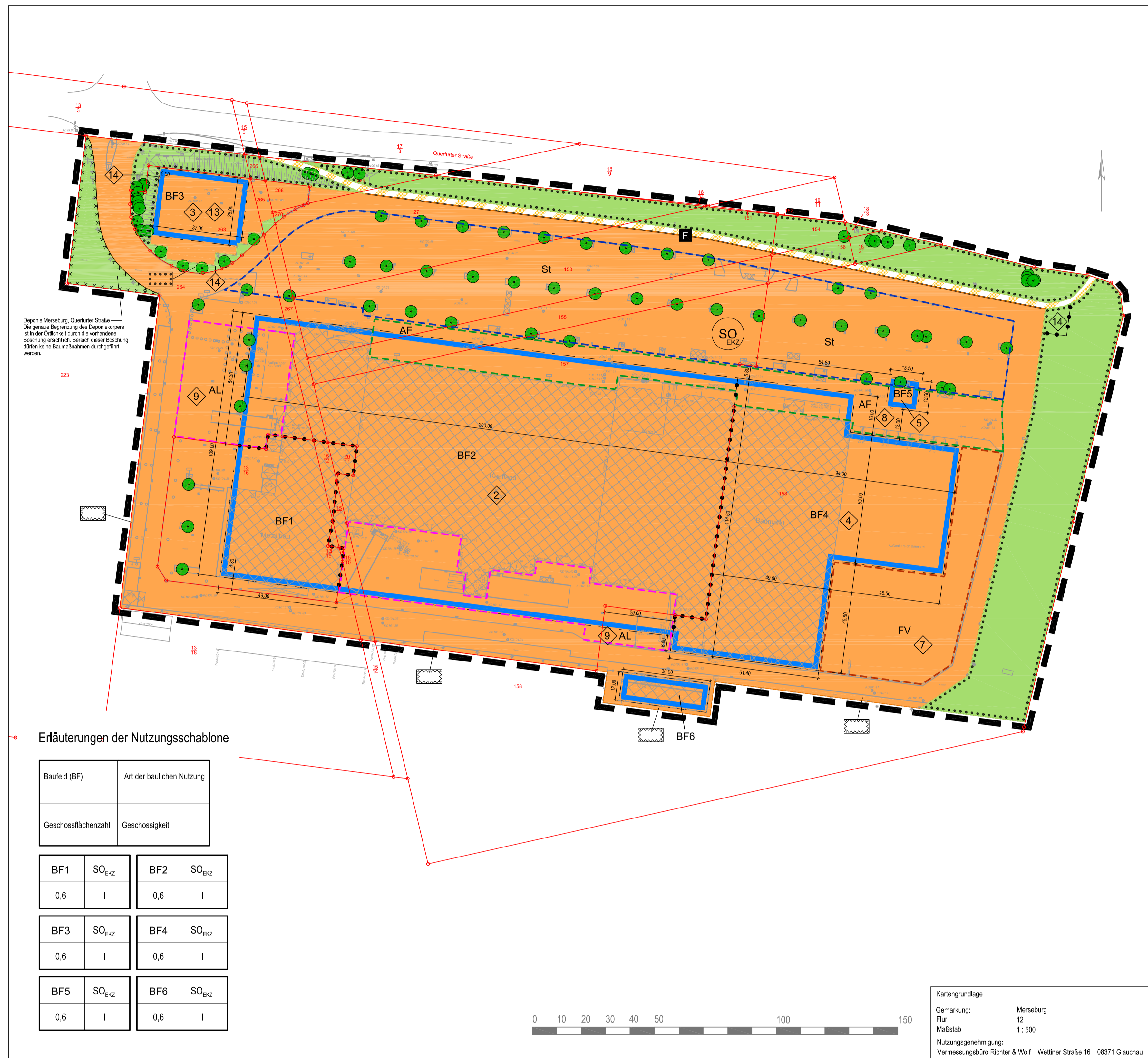


Stadt Merseburg Bebauungsplan Nr. 48 "Einkaufszentrum Merseburg-Nord"

PLANZEICHNUNG -Teil A-



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

SO_{BZ}	sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Einkaufszentrum		
Zulässige Arten der Nutzung sind:		
1: Einzelhandelsbetriebe: Läden, Schank- und Speisewirtschaften		
2: Dienstleistungsbetriebe		
3: zeitlich befristete Marktstände		
4: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe		
5: nicht abtorende Handwerksbetriebe		
6: Anlagen für sportliche Zwecke		
7: Werbeflächen / Werbeanlagen		
8: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude		
9: Vergnügungstätten		
10: eine Tankstelle		
BF	Baufeld	
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		
F	Fußgängerbereich	

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	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 Freiverkaufsflächen	
	Nr. der textlichen Festsetzung	

2. BESTANDSANGABEN

Gebäude

	Gebäude
	Flurstücksgrenze
29	Flurstücksnummer
9	Flurstücksnummer

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 an der Stätte der Leistung. 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, Vergnügungstätten, Anlagen für sportliche Zwecke, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; zeitlich befristete Marktstände; Werbeflächen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. 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 Waschkabine, Tank-, Servicebereich im Sinne von § 9 BauNVO sowie Werbeflächen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. 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 an der Stätte der Leistung.
- Festsetzung Nr. 5**
Baufeld 5:
Innerhalb der Baugrenzen ist ausschließlich zulässig ein Musterhaus, fliegende Bauten, zeitlich befristete Marktstände; Werbeflächen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.
- 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 Freiverkaufsfläche sind fliegende Bauten, zeitlich befristete Marktstände des Baumarktes bzw. Saisonverkaufsstände zulässig. Ebenfalls zulässig ist nicht überdachter Freiverkauf mit einer maximalen Freiverkaufsfläche von 3.300 m². Eine Umfriedung bzw. Zaunanlagen können zur Umgrenzung verwendet werden.
Die Summe (BF1 + BF2 + BF3 + BF4) ergibt die maximale zulässige Gesamtverkaufsraumfläche von 15.700 m². Die maximale (ständige) Freiverkaufsfläche beträgt 3.300 m².
- Festsetzung Nr. 8**
Innerhalb der Aktionsfläche sind fliegende Bauten, zeitlich befristete Marktstände bzw. Saisonverkaufsstände zulässig. Einfriedungen oder Zäune jeglicher Art sind nicht zugelassen.
- Festsetzung Nr. 9**
Innerhalb der Flächen der Außenlager ist Verkauf nicht zulässig. Die Zweckbestimmung der Nebenbauflächen 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 Baumfällung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anzupflanzen. Der Eigentümer verpflichtet sich zur Pflege seiner Grünanlagen und Pflanzungen.
Für die Pflanzungen kommen die in der nachfolgenden Pflanzliste genannten Gehölze in Frage:
Artenauswahl:
Bäume: Laubbäume, Hochstamm
Heister, Sträucher: Cornus mas - Kornelkirsche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Salix caprea - Sal-Weide
Salix silera - Asch-Weide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Wildrosen in Arten und Sorten
Bodendecker, heimische Arten, in Arten und Sorten

Pflanzenqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Pflanzenqualität: 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 freizuhaltenen 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.
Artenauswahl 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. m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 19 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.
Im gesamten Plangebiet ist Fremdwerbung ausgeschlossen. Zur Tankstelle zugehörige Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind lediglich auf den dafür 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)

- Festsetzung Nr. 15**
Einfriedungen 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 - Bauvorbehaltzone der L 172 ist die dortige Höhe anzuwenden. Betonsteile und sonstige nicht standortgerechte Einfriedungen sind unzulässig. Betonauflagen sind maximal bis zu einer Höhe von 50 cm über natürlichem Geländevertikal 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 westwindem 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14. Februar 2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Merseburg „Einkaufszentrum Merseburg-Nord“ zu ändern (Beschluss-Nr. 97/2 SR/19).
Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 06 der Stadt Merseburg, Ausgabe vom 28. Februar 2019 erfolgt.
Merseburg, den
Oberbürgermeister

- Der Stadtrat hat am 11. April 2019 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Merseburg „Einkaufszentrum Merseburg-Nord“ mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 104/28 SR 19).
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 9. September 2019 bis einschließlich 9. Oktober 2019 im Stadtmittlungsamt 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 ausliegen. 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. 25 der Stadt Merseburg, Ausgabe vom 28. August 2019 öffentlich bekannt gemacht worden.
Merseburg, den
Oberbürgermeister
- Die berörnten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2. September 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Merseburg, den
Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berörnten 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 Sitzung beschlossen (Beschluss-Nr. SR/19). 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 zur 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 der 1. vereinfachten Änderung 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 öffentlich 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 Erbschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Merseburg, den
Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Merseburg vom 2023 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Einkaufszentrum Merseburg-Nord“, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung erlassen.

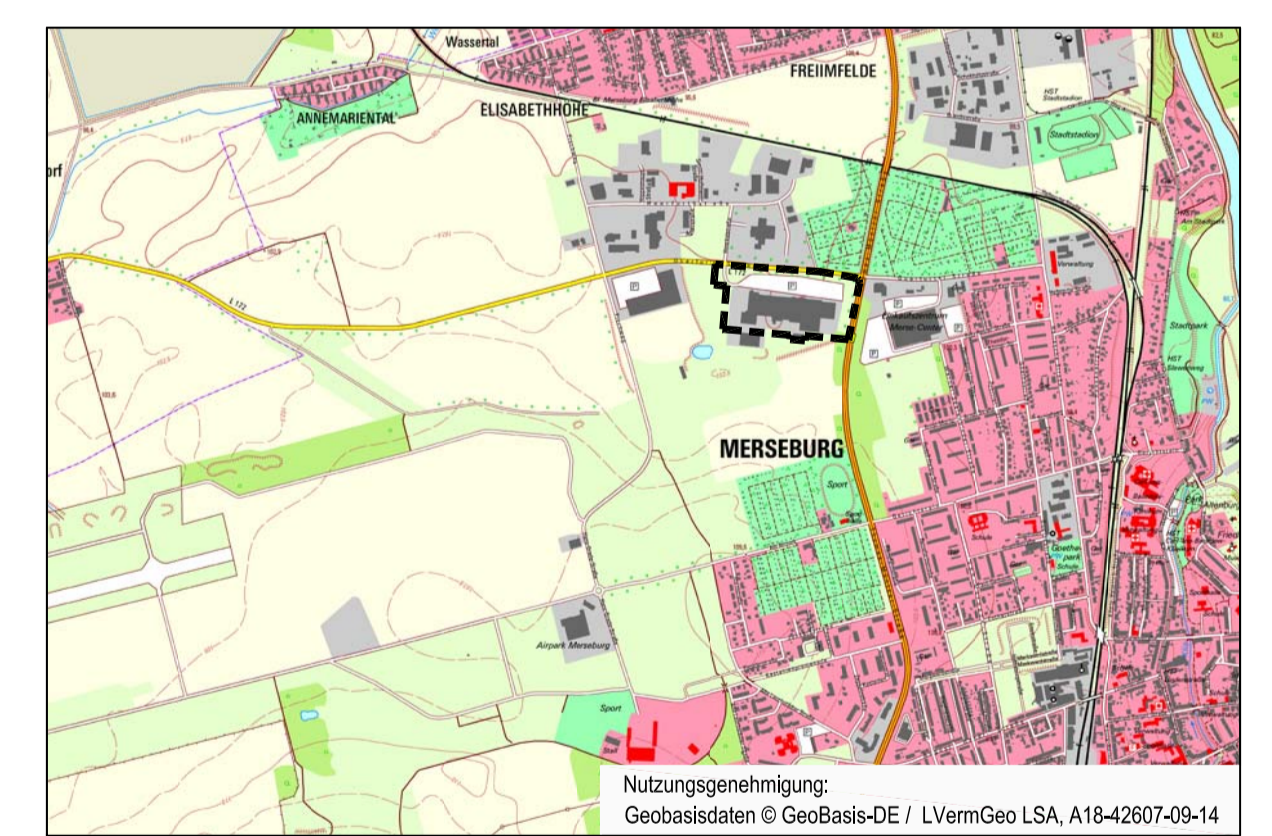
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 567)

BauNutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) vom 10. September 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)



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

1. vereinfachte Änderung Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Juli 2020
Gemarkung	Merseburg
Flur	12
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Bestandsvermessung Vermessungsbüro Richter & Wolf

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.