

Stadt Merseburg Bbauungsplan Nr. 66 "Versorgungszentrum Roßmarkt"

PLANZEICHNUNG -Teil A-



ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Verkaufsflächenzahl
Grundflächenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Sondergebiet § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: EKZ - Einkaufszentrum

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Zweckbestimmung:

Elektrizität
hier: geplanter Trafo

2. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 6 BauGB

unterirdisch

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

Vermaßung in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel".

1.2 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten "Merseburger Liste". Im Teilgebiet sind TG 1 je m² Grundstücksfläche maximal 0,255 m² Verkaufsfläche und im Teilgebiet TG 2 sind je m² Grundstücksfläche maximal 0,225 m² Verkaufsfläche zulässig. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.

1.3 Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe.

Merseburger Liste:

WZ - Nr. = Nr. des Wirtschaftszweiges entsprechend Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003 (WZ 2003)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
Lebensmittel, Getränke

Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 52.11),
Fach Einzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)

Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ-Nr. 52.33.1)
Drogenartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel,
Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für
für Wäsche, Putz-, Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)

Zeitungen, Zeitschriften

Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)

Apotheken

Apotheken (WZ-Nr. 52.31)

Blumen

Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)

Zentrenrelevante Sortimente:
Bücher, Zeitschriften, Papier,
Schreibwaren/Büroorganisation

Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1),
Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2)

Kunst, Antiquitäten

Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21), Antiquitäten und
antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)

Baby, Kinderartikel

Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör
(WZ-Nr. 52.42.4)

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42),
Schuhe, Leder- und Täschenwaren (WZ-Nr. 52.43)

Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2),
Computer, Computerartikel, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5),
Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6),
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
- ohne Elektrogeräte (WZ-Nr. 52.45.1)

Foto, Optik

Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse
(WZ-Nr. 52.49.4)

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten,
Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41),
Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel für den Garten (aus WZ-Nr.
52.44.33),
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4),
Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 52.44.7),
Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60), Kunstgewerbliche Erzeugnisse
(WZ-Nr. 52.49.22)

Musikalienhandel

Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)

Uhren, Schmuck

Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)

Spielwaren, Sportartikel

Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6), Sportartikel ohne Campingartikel,
Campingmöbel,
Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)

Fahrräder und Zubehör

Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen sowie fermetetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien, sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

1.5 In dem gesamten Sondergebiet ist Fremdwerbung unzulässig.

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

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden.

2.2 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Angabe in Metern über Normalhöhen (NHN) festgesetzt.

2.3 Im gesamten Sondergebiet gelten für Pylone, Masten (z. B. Funkanlagen), Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen, die der Hauptnutzung dienen, keine Höhenbeschränkungen.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich offene Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z. B. Einkaufswagenboxen, zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Schutz der Brutvögel
Zum Schutz der Brutvögel ist ein Beseitigen der Vegetation einschließlich der Gehölz-entnahmen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4.2 Schutz der Brutvögel und Fledermäuse
Vor Beginn jeglicher bauvorbereitender Arbeiten am Wohnhochhaus ist das Gebäude auf Fledermausbesatz und vorhandene Brutplätze von Vögeln durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Bei Nachweis von Vorkommen bzw. einer Nutzung sind mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen abzustimmen. Durch den Fachgutachter ist bei Nachweis der Beginn von Bauarbeiten am Gebäude vorzugeben. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

4.3 Schutz der Brutvögel und Fledermäuse
Großbäume (ab einem Brusthöhendurchmesser von 40 cm) sind vor einer Fällung oder unmittelbar nach der Fällung auf Fledermausbesatz bzw. vorhandene Brutplätze von Vögeln zu kontrollieren. Bei Nachweis von Vorkommen bzw. einer Nutzung sind mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen abzustimmen. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

4.4 Ökologische Baubegleitung
Für den Abriss des Wohnhochhauses ist eine ökologische Baubegleitung einzu-binden, die die Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange kontrolliert. Bei Nachweis von Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind notwendige Vermeidungsmaßnahmen durch den Fachgutachter festzulegen.

5.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

5.1 Begrünung von Stellplätzen
Im Bereich der Stellplätze sind mind. 40 gebietsheimische Laubbäume (Herkunftsregion 2) anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm. Die Mindestabmessung der Baumscheiben beträgt 7,5 m².

5.2 Ersatzpflanzungen von geschützten Bäumen
Im Zuge der Baumaßnahmen notwendige Gehölzentnahmen sind mindestens gemäß Vorgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Merseburg in der zuletzt gültigen Fassung zu ersetzen. Baum-pflanzungen nach Festsetzung 5.1 können angerechnet werden.

Hinweise:

1 **Grundwasserflurabstände**
Der Grundwasserflurabstand liegt bei mittlerem Grundwasserspiegel deutlich über 5 m Tiefe, vermutlich 1 bis 2 m unter Geländekante. Es besteht eine moderate Vernässungsgefahr, da steinig-sandiger feuchter Aueton bis 3,50 m Tiefe unter 1,30 m bis 1,80 m mächtigem Bauschutt liegt.

2 **Archäologische Kulturdenkmale**
Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich dabei um einen größeren Teil der Altstadt Merseburgs. Ferner wird das gesamte Stadtgebiet Merseburgs prähistorischen Siedlungsresten unterlagert. Alle vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen bedürfen deshalb einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Diese kann Auflagen und Bedingungen enthalten, insbesondere dass vorgeschaltet oder begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärrhaltung).

SATZUNG

der Stadt Merseburg über den Bebauungsplan Nr. 66 "Versorgungszentrum Roßmarkt"

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Bebauungsplan Nr. 66 "Versorgungszentrum Roßmarkt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.



Stadt Merseburg Bebauungsplan Nr. 66 "Versorgungszentrum Roßmarkt"

Entwurf

Planungsbüro StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung März 2023

Gemarkung Merseburg

Flur 5

Maßstab 1 : 500

Kartengrundlage Liegenschaftskarte

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.