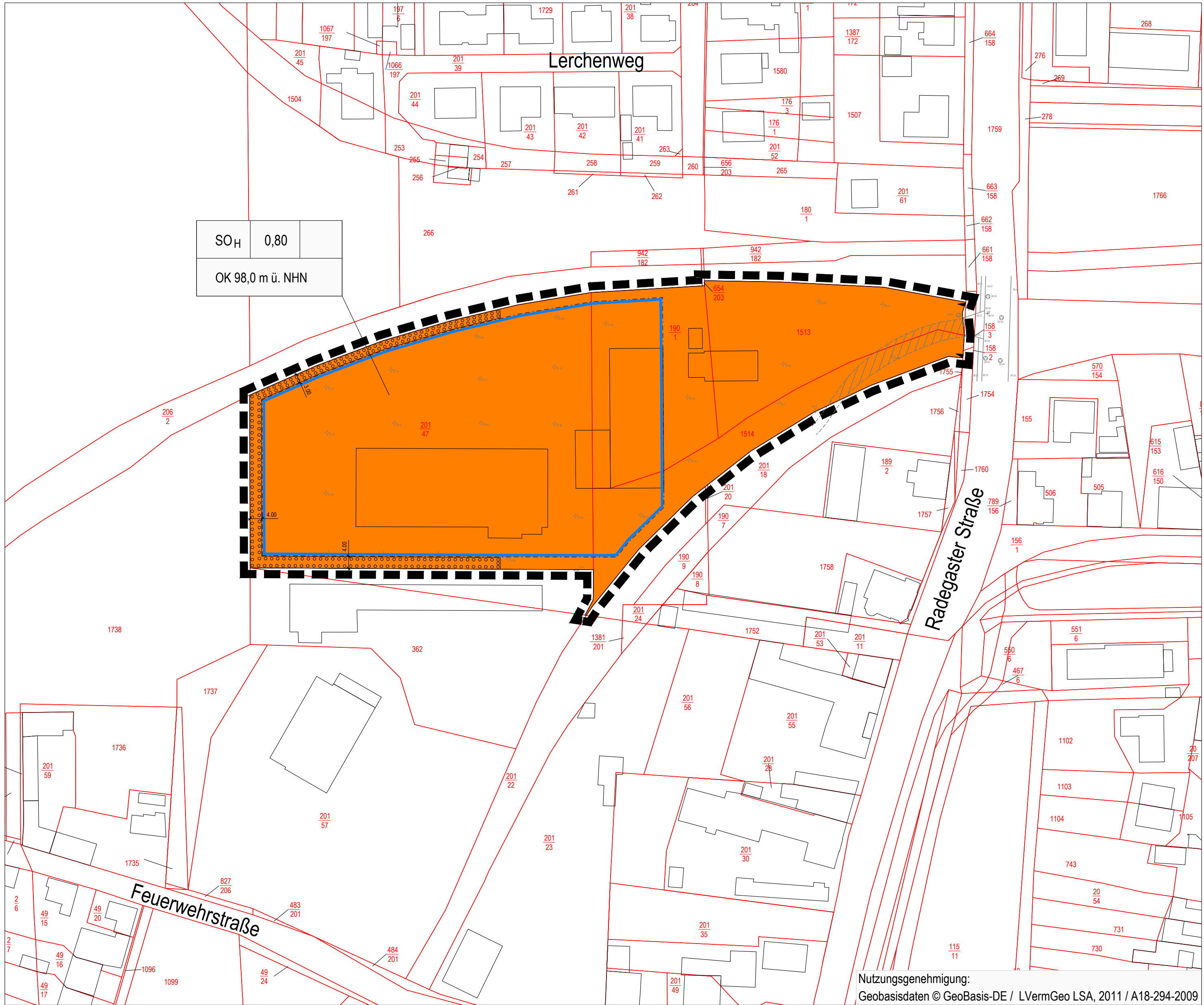


# Stadt Zörbig

## Bebauungsplan Nr. 33 „Lebensmittelmarkt Radegaster Straße“

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

**SO<sub>H</sub>** sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel  
Zweckbestimmung „Grundversorgung“

Maß der baulichen Nutzung

0,80 Grundflächenzahl  
OK ..... m ü. NHN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß  
in Meter über Normalhöhennull (NHN) in DHHN 2016

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch

Planfestgestellte Um- und Ausbaumaßnahme  
der L 141 / L 144  
hier: Behelfsumfahrung für den Ausbau der L141

#### 3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702

Gebäude  
Bestandshöhe  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer

Erläuterungen der Nutzungsschablone

| Art der<br>baulichen<br>Nutzung           | Grundflächen-<br>zahl | Zahl der<br>Vollgeschosse |
|-------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß |                       |                           |

#### RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16, 19 BauNVO

§§ 16, 18 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

### TEIL B 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.

#### I 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 für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Grundversorgung".

1.1.1 Zulässig sind Lebensmittelmärkte und Läden in der Vorkassenzone, wobei je m² Grundfläche des SO-Gebietes maximal 0,136 m² Verkaufsfläche (Verkaufsflächenzahl), ausgehend von einer Flächengröße des SO-Gebietes von 14.802 m²) zulässig sind.  
Die Läden in der Vorkassenzone dürfen eine Verkaufsflächenzahl von 0,014 nicht überschreiten.

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

2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in der Nutzungsschablone festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (technische Dachaufbauten, Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ...) um maximal 3 m überschritten werden. Für Pylone und Masten gilt eine Höhenbeschränkung auf maximal 103,0 m ü. NHN.

##### 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 Offene Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z. B. Einkaufswagenboxen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.1 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

4.2 Auf den Stellplätzen und in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen sind 20 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm.

4.3 Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche sind als Blühwiesen zu entwickeln. Es ist eine kräuterreiche, gebietsheimische Saatgutmischung anzusäen. Die Pflege hat extensiv nach Vorgaben des Saatgutproduzenten zu erfolgen.

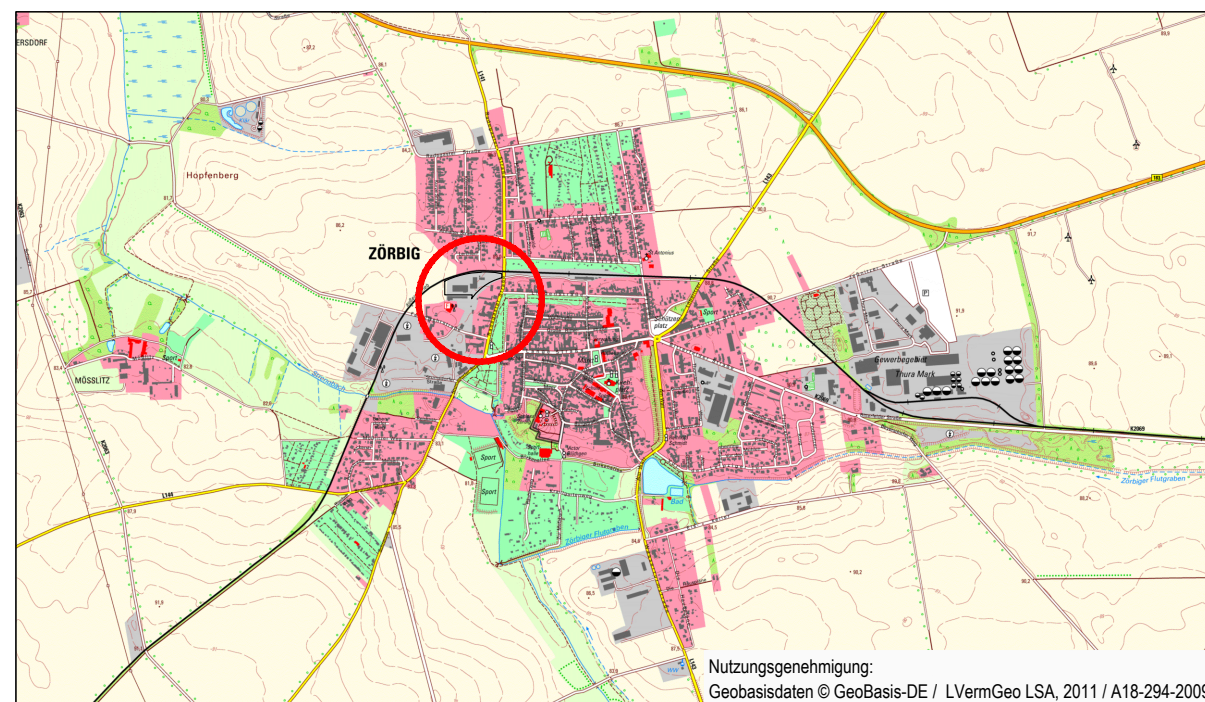
4.4 Zum Schutz der Fledermäuse sind alle zu fallenden Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,4 m auf Quartiersstrukturen sowie deren Quartiersnutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Eine Nachkontrolle ist unmittelbar nach der Fällung durchzuführen. Die Kontrollen, die ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen sind, sind zu dokumentieren und die Protokolle der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.  
Werden überwinternde Fledermäuse festgestellt, sind diese zu bergen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Winterquartier zu bringen.

4.5 Zum Schutz der Fledermäuse und Brutvögel sind alle Gebäude vor einem Abriss auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse sowie auf Nistplätze von Brutvögeln zu kontrollieren. Die Kontrollen, die ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen sind, sind zu dokumentieren und die Protokolle der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.  
Bei Nachweisen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. zum Ausgleich durch den Fachgutachter mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.6 Zum Schutz der Brutvögel sind notwendige Gehölzentnahmen nur innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

##### 5.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist einzuhausen. Die Umfassungsbauteile der Einhausung müssen mindestens eine resultierende Schalldämmung von erf. RW,res ≥ 25 dB aufweisen. Die Angaben der Schalldämmung gelten für den eingebauten Zustand der Bauteile.  
Eine Abweichung von der Festsetzung kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 8 eingehalten werden."



### Stadt Zörbig

## Bebauungsplan Nr. 33 "Lebensmittelmarkt Radegaster Straße"

### Vorentwurf

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

Aktualitätsstand der Planung August 2025

Gemarkung Zörbig

Flur 5

Maßstab 1 : 1.000

Kartengrundlage ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.