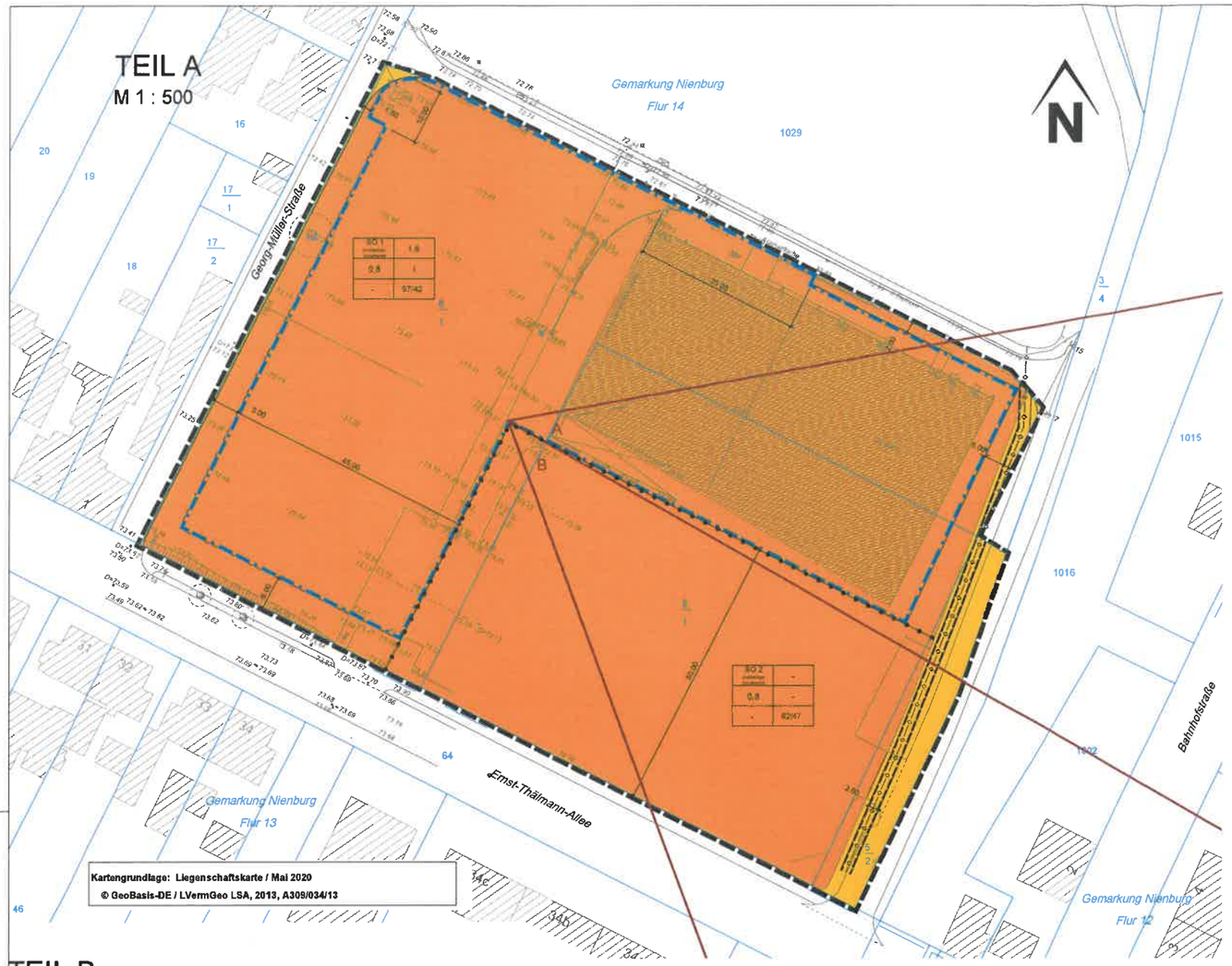

TEIL B

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

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" sind folgende Nutzungen zulässig:

1. großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Lebensmittel-Supermarkt der Vertriebsschiene Vollsortiment mit einer Verkaufsfläche von je bis zu 2.000 m²,
2. nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten,
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
4. Einfriedungen.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel" sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
2. Stellplätze und Garagen,
3. Einfriedungen.

1.3 Zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Nr. 2 der textlichen Festsetzung 1.1 sind die nachfolgend aufgeführten Sortimente:
1. Lebensmittel
2. Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)/Pharmazie
3. Getränke
4. Tabakwaren
5. Zeitungen/Zeitschriften
6. Blumen/Floristik
7. Modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren)
8. Uhren/Schmuck
9. Optik/Hörgeräteakustik
10. Unterhaltungs-/Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild-/Tonträger
11. Spielwaren
12. Schreibwaren/Bürobedarf.

1.4 In nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach Nr. 2 der textlichen Festsetzung 1.1 sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zulässig.

1.5 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" (Ausgabe 12/2006)[1] in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006)[1], Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j in den Richtungssektoren i (A und B) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze). Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren i (A und B) erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags bzw. nachts um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,i,zus}$:

Richtungssektor i	von	bis	$L_{EK,i,tag,zus}$	$L_{EK,i,nacht,zus}$
A	80°	120°	6	6
B	120°	160°	2	2
0 ° ist Norden, Uhrzeigersinn Bezugspunkt (Rechtswert: 4483595, Hochwert: 5745540), Koordinatensystem: Gauß-Krüger				

2. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf Teilflächen der Flurstücke 5/2 und 6/1 der Flur 14 wird beiderseits eines Straßenbeleuchtungskabels ein Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigte ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom). Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m.

[1] Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO	Sonstiges Sondergebiet SO Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel	(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl, z.B. 0,8	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
2,4	Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 1,0	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
I	Zahl Vollgeschosse, z.B. I	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen

	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Versorgungsleitungen

—o—o—o—	Versorgungsleitungen unterirdisch Zweckbestimmung: El = Straßenbeleuchtung (Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Mitnetz Strom)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
A	Richtungssektor für die Zusatzkontinguente	(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Geschoss-flächenzahl (GFZ)
Grundflächen-zahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
-	Lärmemissionskontingent L_{EK} in db(A) je m² tags/nachts

Bestandsangaben

	Gebäude mit Hausnummer (nach Liegenschaftskarte)
	bestehende Flurgrenzen
	bestehende Flurstücksgrenzen
1016	Flurstücksnummer
73.19	Höhenangabe in m ü. NHN
	Bordverlauf
	Bäume

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), hat der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) den Bebauungsplan „Ernst-Thälmann-Allee/Ecke Georg-Müller-Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

Nienburg (Saale), …….. ……
Bürgermeisterin

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 30.06.2015 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am 06.08.2015 erfolgt.

Nienburg (Saale), …….. ……
Bürgermeisterin

2. Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat am …….. den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nienburg (Saale), …….. ……
Bürgermeisterin

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom …….. bis einschließlich zum …….. während folgender Zeiten

Montag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag, Donnerstag und Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am …….. bekannt gemacht worden.

Nienburg (Saale), …….. ……
Bürgermeisterin

4. Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nienburg (Saale), …….. ……
Bürgermeisterin

5. Der Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am …….. vom Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Nienburg (Saale) vom …….. gebilligt.

Nienburg (Saale), …….. ……
Bürgermeisterin

6. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ……., Aktenzeichen ……. erteilt.

Aschersleben, …….. ……
Salzlandkreis

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Nienburg (Saale), …….. ……
Bürgermeisterin

8. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amts- und Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) am …….. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am …….. in Kraft getreten.

Nienburg (Saale), …….. ……
Bürgermeisterin

Stadt Nienburg (Saale)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/2014 "Ernst-Thälmann-Allee/ Ecke Georg-Müller-Straße"

Vorentwurf
Stand: April 2021 M 1 : 500

baumeister
ingenieurbüro gmbh bernburg
planung und beratung

steinstraße 3i
06406 bernburg (saale)
fon 03471 - 313 556

Städtischer Tiefbau
Verkehrsanlagen
Freianlagen
Bauleitplanung

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

D:\PROJEKTE_20208-PLAN NIENBURG EDEKA\VORENTWURF 04_2021\3\PLAN 290421.DWG