

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 4 BauNVO)
- 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:
Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der folgenden Bitterfeld-Wolfener Liste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden).

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik,	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)

Zeitungen, Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
--------------------------	--

Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
-----------	--------------------------

Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
--------	------------------------------------

Zentrenrelevante Sortimente:

Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtiernahrung
------------------------------------	---

Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
--	---

Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
--	--

Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbl. Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
--	--

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
--------------------------------	--

Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65) Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017,
Stadtrastbeschluss vom 08.08.2018

1.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des
§ 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis Nr. 5
BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO) sowie bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen
und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der
Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser
Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie
Einfriedungen, Stützmauern und Werbeanlagen an den Stätten der Leistung.

3.2 Die im Plan nachrichtlich dargestellte Pumpstation innerhalb des TG 1 ist zu erhalten
und ihre Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die Fläche ist so lange von einer Bebauung
freizuhalten, bis eine Umverlegung bzw. Außerbetriebnahme im Einvernehmen mit der
Stadt Bitterfeld-Wolfen erfolgt ist.

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

- 4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Maßnahmefläche ist eine Wiese mit Einzelbäumen zu entwickeln. Die Mahd der Fläche ist nur zweimal jährlich durchzuführen, das Mahdgut ist abzufahren.
Auf der Fläche sind 10 heimische Obstbäume zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., mDB., Stammumfang mind. 14-16 cm

4.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz der Zauneidechse

ACEF1: Herstellung und Aufwertung von 6 Zauneidechsenhabitaten mit je 15 m² Fläche durch Anlage von Sandlinsen und Lesesteinhaufen innerhalb der Maßnahmefläche M 1, langfristige Pflege der Flächen

VASB4: Auf der Fläche TG 1 werden zur Vermeidung einer Schädigung bzw. Tötung von Individuen von allen bau- oder anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen vor Baubeginn Umsiedlungen möglichst aller Individuen durchgeführt. Die Zauneidechsen sind auf im Vorfeld habitatstrukturell optimierte Flächen (ACEF1) umzusiedeln. Die Umsiedlung ist zu Zeiten hoher Mobilität der Art vor der Eiablage oder nach dem Schlupf und vor dem Rückzug in die Winterquartiere durchzuführen.

Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes um das jeweilige Baugrundstück während der Bauzeit innerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechsen (April bis Oktober)

5.0 Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebietes ist eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln, der Anteil Bäume zu Sträucher beträgt 1 : 10.
Pflanzabstand: mind. 1,50 m zwischen den Reihen und 2,00 m in der Reihe

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm

Artenauswahl Sträucher:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera caerulea	-	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cartharticus	-	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum opulus	-	Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

örtliche Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

1.0 Notwendige Stellplätze

Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA sind innerhalb der Baugrundstücke mindestens folgende Stellplätze unterzubringen:

Einfamilienhäuser	2 Stellplätze
Mehrfamilienhäuser	1 Stellplatz pro Wohnung

2.0 Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden Straße nicht überschreiten.

Hinweise

Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind Belange des Artenschutzes zu beachten. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind ergänzend zu den Festsetzungen 4.3 einzuhalten:

- V_{ASB1} Einhaltung von Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung (Baufeldfreimachung außerhalb der Schutzzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Brutzeit 01.10 bis 28.02.)
- V_{ASB2} Abweichend von V_{ASB1} kann eine vorzeitige Baufeldfreimachung erfolgen, sofern eine bauvorauslaufende Prüfung des Baufeldes auf Brutvorkommen durch einen Fachgutachter erfolgt und keine Nachweise erbracht werden.
Eine Rodung innerhalb der Brutzeit setzt eine Befreiung nach § 67 BNatSchG vom Verbot nach § 39 Abs. 5 BNatSchG voraus.
- V_{ASB3} Ökologische Baubegleitung (artenschutzrechtliche Betreuung und Dokumentation aller artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte)
Überwachung der Einhaltung bauzeitlicher Regelungen
Koordination der Umsetzung und fachliche Begleitung für alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen
Kontrolle von Flächen und Strukturen auf Brutstätten europäischer Vogelarten bei Umsetzung von Maßnahmen in der Brutzeit
Freigabe zum Rückbau des Amphibien-/Reptilienschutzzaunes nach Abschluss der
- V_{ASB5} Monitoring Zauneidechsen für das Gesamthabitat über 5 Jahre, mit 6 Begehungen pro Jahr (April bis September), jährliche Dokumentation der Ergebnisse sowie Vorlage dieser der zuständigen unteren Naturschutzbehörde
- V_{ASB6} Die Gültigkeit der faunistischen Untersuchungen wird auf 2 Jahre beschränkt, bei einem Bauzeitraum ab 2021 sind rechtzeitig erneute Kontrollen auf Amphibien vorzunehmen oder das Baufeld mit einem Amphibienschutzzaun während der Bauzeit innerhalb der Wanderzeiten der Amphibien (ab ca. März bis ca. November, je nach Witterung) einzuzäunen
Wird ein Amphibienschutzzaun aufgestellt, sind ebenfalls Fangeimer einzugraben und täglich zu kontrollieren. Die gefangenen Tiere sind auf Flächen außerhalb des Baufeldes auszusetzen.
Es sind vor Maßnahmebeginn Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.