

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bebauungsplan Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ im Ortsteil Stadt Wolfen

Teil B - Textliche Festsetzungen

3. ENTWURF - Stand Januar 2020

Teil B Textliche Festsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Plangebiet "Einkauf am Krondorfer Kreisel" ist nach § 11 BauNVO ausgewiesen als

- Sonstiges Sondergebiet
mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

Zulässig sind:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 3.750 m². Das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment ist dabei auf maximal 150 m² Verkaufsfläche begrenzt.
2. zugehörige Stellplätze, Lieferbereiche und Nebenanlagen wie z.B. Überdachungen von Einkaufswagen
3. Garagenanlagen

2. Festsetzungen zu Einzelhandel außerhalb der festgelegten Zentren

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m², wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyps eines „Bitterfeld-Wolfener-Nachbarschaftsladens“ zuzuordnen sind.

„Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

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)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, 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, Elektrohaushaltwaren	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	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	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)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen

3. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Unter der Bedingung der Aufgabe oder nachweislichen Verlagerung eines bestehenden Vollsortimenters in den Ortsteilen Wolfen, Bobbau und Greppin sind zulässig:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche größer 800 m² bis maximal 3.500 m² zzgl. eine Vorkassenzone mit Konzessionärsflächen bis maximal 250 m² mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16, 17 und 18 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 begrenzt.
2. Die maximal zulässige Geschossfläche wird auf 6.000 m² begrenzt.
3. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt I als Höchstmaß.
4. Die Oberkante des Gebäudes ist auf 88 m NHN als Höchstmaß begrenzt.
Die Lage der Bezugshöhenkote ist der Planzeichnung vermerkt. Es gilt die Höhenberechnung entsprechend der Regelung der Abstandsflächen nach BauO LSA.
5. Werbeanlagen am Gebäude dürfen die begrenzte Oberkante des Gebäudes um maximal 4 m überschreiten.
6. Technische Aufbauten sind 4 m über OK Dachdeckung zulässig.

5. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen und/ oder Garagenanlagen ist außerhalb der Baugrenze zulässig.

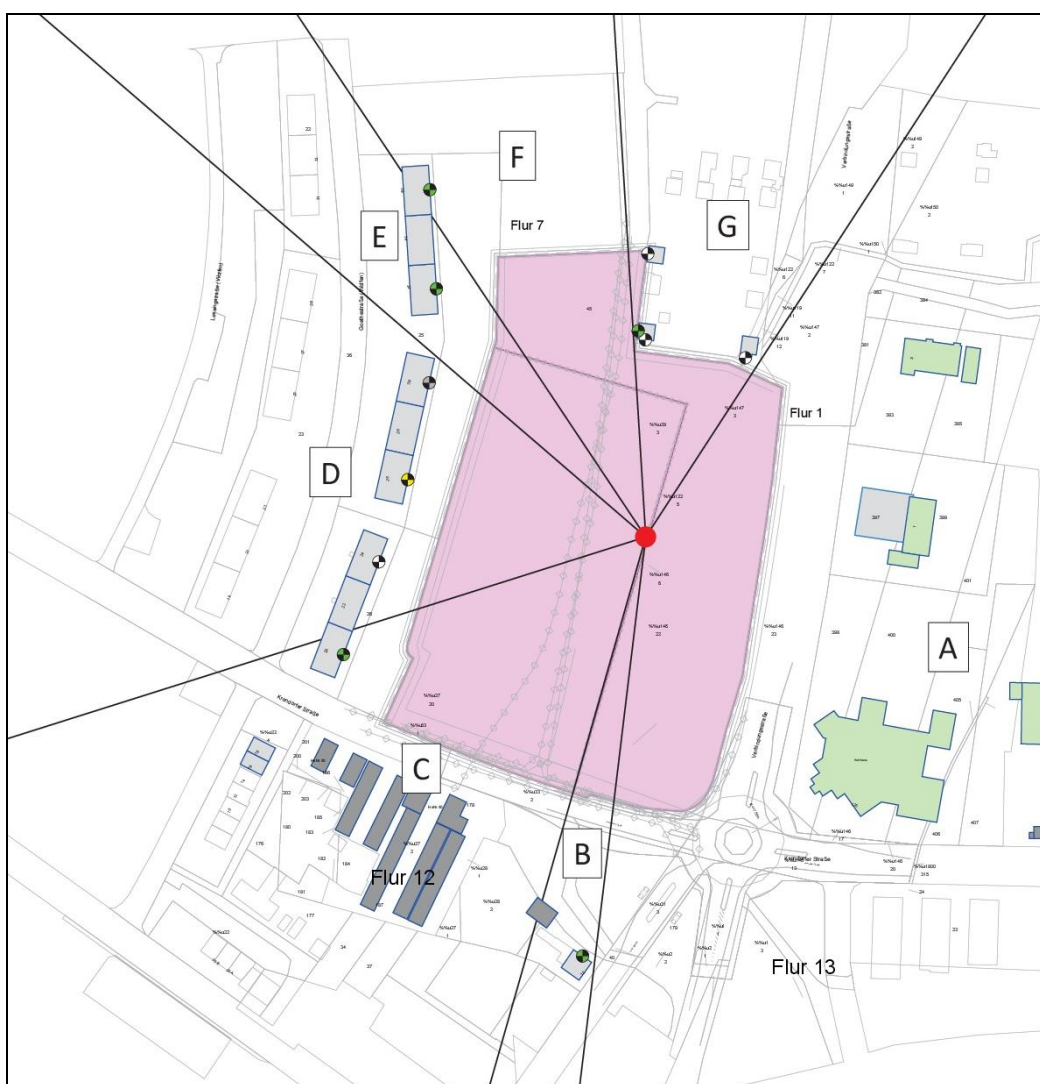
7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6.00- 22.0 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente	
	L(EK) tags	L(EK) nachts
TF 1	53 dBA/m ²	37 dBA/m ²
TF 2	53 dBA/m ²	41 dBA/m ²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A – G liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK) + L(EK,zus) ersetzt werden.



Referenzpunkt

X	Y
725300,47	5728999,35

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus,T	EK, zus,N
A	33,1	186,9	11	9
B	186,9	195,9	6	4
C	195,9	252,5	2	2
D	252,5	310,7	0	0
E	310,7	326,2	2	1
F	326,2	356,5	5	3
G	356,5	33,1	0	13

8. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Unter Berücksichtigung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,8) ist eine Begrünung von mindestens 3.000 m² vorzunehmen. Dabei sind neben Rasenflächen auch Bodendecker entsprechend der Pflanzliste fachgerecht in passender Pflanzdichte anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
2. Zur Gliederung der Stellplatzflächen werden Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. je 10 angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortgerechter, Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
3. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 1,5 x 1,5m bis 2,0 x 2,0m bei einer Tiefe von 1,0 m herzustellen.
4. Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 6 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ vorzunehmen.

Pflanzliste:

- | | |
|-------------|--|
| Bodendecker | <ul style="list-style-type: none">- Fingerstrauch (<i>Potentilla fruticosa</i>, gelbblühende Sorten),- Niedrige Korallenbeere (<i>Symphoricarpos chenaultii</i> „Hancock“),- Felsenmispel (<i>Cotoneaster dammeri</i>),- Bibernell-Rose (<i>Rosa pimpinellifolia</i>) |
| Baumarten | <ul style="list-style-type: none">- Feldahorn (<i>Acer campestre</i>, Sorten Marjolein und/ oder Elsrijk- Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>, Zuchtsorte Westhof´s Glorie)- Sumpf-Eiche (<i>Quercus palustris</i>) |

9. Artenschutzmaßnahmen (§ 1a BauGB, § 44 BNatSchG)

Eine Baufeldfreimachung sowie die Rodung/ Rückschnitte /Fällung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 85 BauO LSA)

Werbeanlagen (§ 10 BauO LSA)

1. Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbungen für Leistungen oder Gewerbe die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ansässig sind, sind unzulässig.
2. Es ist nur eine Mastwerbeanlage/ Pylon im Sondergebiet zulässig. Diese darf die Höhe von 16 m über Gelände nicht überschreiten.
3. Standfahnen oder andere Werbeanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 7,5 m über Gelände sein.
4. Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von 6 m * 6 m zulässig. Werbeanlagen im Zufahrtbereich sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m * 2 m zulässig.
5. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.