

Stadt Bitterfeld-Wolfen



2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße“

Satzung

Teil B - Textliche Festsetzungen

Erläuterungen zur 2. Änderung

1. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) zur 2. Änderung in der Fassung **Dezember 2020** ersetzen die textlichen Festsetzungen in der Fassung der Satzung vom 09.05.1994.
2. Die Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom **Dezember 2020** ersetzt die Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 09.05.1994.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Das Plangebiet wird nach § 8 BauNVO ausgewiesen als

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

2. Im Bebauungsplangebiet sind Photovoltaikanlagen nur als Nebenanlagen zulässig. Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art ist im Plangebiet unzulässig.

3. 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.

2. Änderung und Teilaufhebung
Bebauungsplan TH 1.1 „Gewerbegebiet nördlich Thalheimer Straße“

„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 – Fortschreibung 2017

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 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 festgesetzt.
2. Die Geschossflächenzahl ist auf 2,4 festgesetzt.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 14 m begrenzt, bezogen auf die Fertighöhe der Straßenoberkante.

5. Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

1. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

6. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- M 1** Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen.

Bei der festgesetzten Fläche von insgesamt 1.755 m² und einem Pflanzverband von 2 m * 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 439 zu pflanzenden Gehölzen. Bei der Anlage der Hecke sind anteilig 20 % Heister zu pflanzen (88 Stück).

- M 2** Die privaten Grünflächen entlang der südlichen, westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind als Landschaftsrasen anzulegen, zu erhalten und 2 x im Jahr zu mähen (Einsaat aus Wiesen- und Kräutersaatgutmischung, regionaltypisches, einheimisches Saatgut).

Die Mahd hat außerhalb der Brutzeit der einheimischen Vogelarten zu erfolgen. Sie darf nicht in der Zeit zwischen dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

- M 3** Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und zu erhalten (Einsaat mit Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1 oder gärtnerische Anlage als Beete/Rabatte).

Pro Stellplatz auf einem Grundstück ist ein Strauch (Pflanzqualität Co 60-80) in unmittelbarer Nähe der Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ dazu ist je zehn Stellplätze die Pflanzung eines hochstammigen Baumes (Pflanzqualität 3x verpfl., StU 14-16) möglich.

Ausnahme zum Pflanzgebot M 2

Zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke über die Thalheimer Straße sind maximal drei Unterbrechungen des südlichen Grünstreifens gestattet. Die Breite der Unterbrechungen wird dabei auf maximal je 8 m begrenzt.

7. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Da ein Vorkommen des Feldhamsters auf dem Acker der Planfläche nicht ausgeschlossen werden kann, haben zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Artenschutzmaßnahmen (A) zu erfolgen:

- A 1** Es ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen: vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Begehung der Ackerfläche auf Sichtung von Besatz von Feldhamster (*cricetus cricetus*) vorzunehmen, um eine Besiedlung vollständig auszuschließen oder Maßnahmen nach § 44 BNatSchG vorzubereiten.
- A 2** Die ökologische Baubegleitung hat die Begehung zu dokumentieren und das Begehungsprotokoll vor Aufnahme der Erdarbeiten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.
- A 3** Bei positivem Befund müssen die Tiere gefangen und artgerecht auf eine hamsterfreundlich bewirtschaftete Fläche umgesiedelt werden. Die fachgerechte Umsiedlung ist durch eine ökologische Baubegleitung zu dokumentieren.

8. Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A)/m² nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente LEK		
Kontingentfläche	LEK, Tag	LEK, Nacht
GE-Fläche	58 dB(A) / m ²	43 dB(A) / m ²

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