Anlage 1/ Nr. 050-2013

Textliche Festsetzung Teil B

1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
1.1 Im Gewerbegebiet - **GEe 1-2-3-4 -** ist die in § 8 (3) Nr.3 BauNVO i.V.m. §1(6) BauNVO ausnahmsweise Nutzung - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.1 In den - **GEe 1-2-3-4** - Gebieten ist Einzelhandel gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:
Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu 200 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden). Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs- mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche -eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden.

Einzelhandelsbetriebe, deren Haupt- und Nebensortimente gemäß der nachfolgenden aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste" zu mindestens 90% als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten.

(Erklärung: In der Festsetzung erfolgte im Ergebnis der richterlichen Prüfung eine Klarstellung bei dem Bezug auf Sortimente bzw. Haupt- und Nebensortimente, da sich sonst die Ausschlussfestsetzung und der zweite Anstrich der Ausnahme widersprechen würden. Inhaltlich ergeben sich daraus keine Änderungen. Weiterhin wurde bei der Verkaufsfläche von 200 m² auch in der Festsetzung der typische Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladen explizit benannt. Bei der zweiten Ausnahme wurde der enthaltenen Satz zum Einzelsortiment wieder aufgenommen.)

1.2. Gewerbegebiete -**GEe 1-2-3-4**-
Die Gliederung der Gewerbegebiete -**GEe 1-2-3-4**- erfolgt nach Abstandsklassen im Sinne der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.08.1993 - MBl. LSA Nr. 67/1993 - Grundsätzlich sind bei einer Erweiterung, Änderung und Neuerrichtung von Betriebsanlagen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten gemäß § 15 BauNVO die Zulässigkeit durch den Nachweis - immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit - im nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

1.2.1 Gewerbe **GEe 1 und GEe 2**
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII (laufende Nr. 184 - 202) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.08.1993 - MBl. LSA Nr. 67/1993 - sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI wenn das zu schützende Gebiet ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder Kleinsiedlungsgebiet ist und die Anlagenart mit (*) gekennzeichnet ist.

1.2.2 Gewerbe **GEe 3**
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI bis VII (laufende Nr. 154 - 202) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.08.1993 - MBl. LSA Nr, 67/1993 - sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V wenn das zu schützende Gebiet ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder Kleinsiedlungsgebiet ist und die Anlagenart mit (*) gekennzeichnet ist.

1.2.3 Gewerbe **GEe 4**
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V bis VII (laufende Nr. 84 - 202) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.08.1993 - MBl. LSA Nr, 67/1993 - sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV wenn das zu schützende Gebiet ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder Kleinsiedlungsgebiet ist und die Anlagenart mit (*) gekennzeichnet ist.

2. Ausnahme
Gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ist eine Betriebswohneinheit je Betrieb ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht mehr als 10% der überbaubaren Grundfläche (GR) der ausgewiesenen Nutzungsbereiche beansprucht und den ungestörten Aufenthalt (Immissionsschutz) in den Aufenthaltsräumen gewährleistet.

3. Nebenanlagen nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächenund den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig sind.
Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze, sowie Transporteinrichtungen (z.B. Leitungen, Transportbänder) werden als Ausnahme zugelassen.

4. Bauweise
In der abweichenden Bauweise **(a)** können innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig. Bei bestehenden Grenzbebauungen gilt für diese Grenze die geschlossene Bauweise.
Bei Einvernehmen zwischen den Nachbarn kann beiderseits der Grundstücksgrenze in beliebigem Abstand gebaut werden, wenn die für beide vorhandenen erforderlichen Abstandsflächen insgesamt eingehalten werden. Für die Übernahme von Abstandsflächen infolge benachbarter Bebauung auf dem eigenen Grundstück gilt § 6 (1) Satz 3 und § 6 (2) Satz 3 der BauO LSA sowie die Regelung über eine Baulasterklärung.

5. Pflanzgebot/ Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzung
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB wird festgesetzt, dass:
Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der umgrenzten Flächen in ihrer Anpflanzung zu erhalten sind. Die Maßnahmen sind gem. der Begründung auszuführen.
- Nr. 1 Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB) mit mindestens 5- bis 8- reihiger Anpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Baum- und Strauchpflanzung) mit einem 4%igem Anteil an Großbäumen. Zu pflanzen sind einheimische Sträucher (2x verpflanzt, je nach Art 60/80, 80/100 oder 100/150) und ca. 4% Bäumen 2. Ordnung als Heister. Pflanzraster 1,0 x 1,5 m, nach Pflanzliste.
- Nr. 2 Innerhalb der Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) ist eine Aufforstung -Anpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen vorzusehen. Zu pflanzen sind einheimische Bäume 2. Ordnung als Heister. Pflanzraster 2,0 x 2,5 m, nach Pflanzliste.
- Nr. 3 An dem im Plan bezeichneten Stellen, erfolgt die Pflanzung von 5 Laubbaum -Hochstämmen 1. Ordnung. Baumart: Quercus robur, St.U. 20/25

Pflanzliste:

Bäume 1. u. 2. Ord.:	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Feldahorn	Acer campestre
	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sträucher:	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Hundsrose	Rosa canina
	Strauchweiden	Salix spec.
	Schneeball	Viburnum opulus

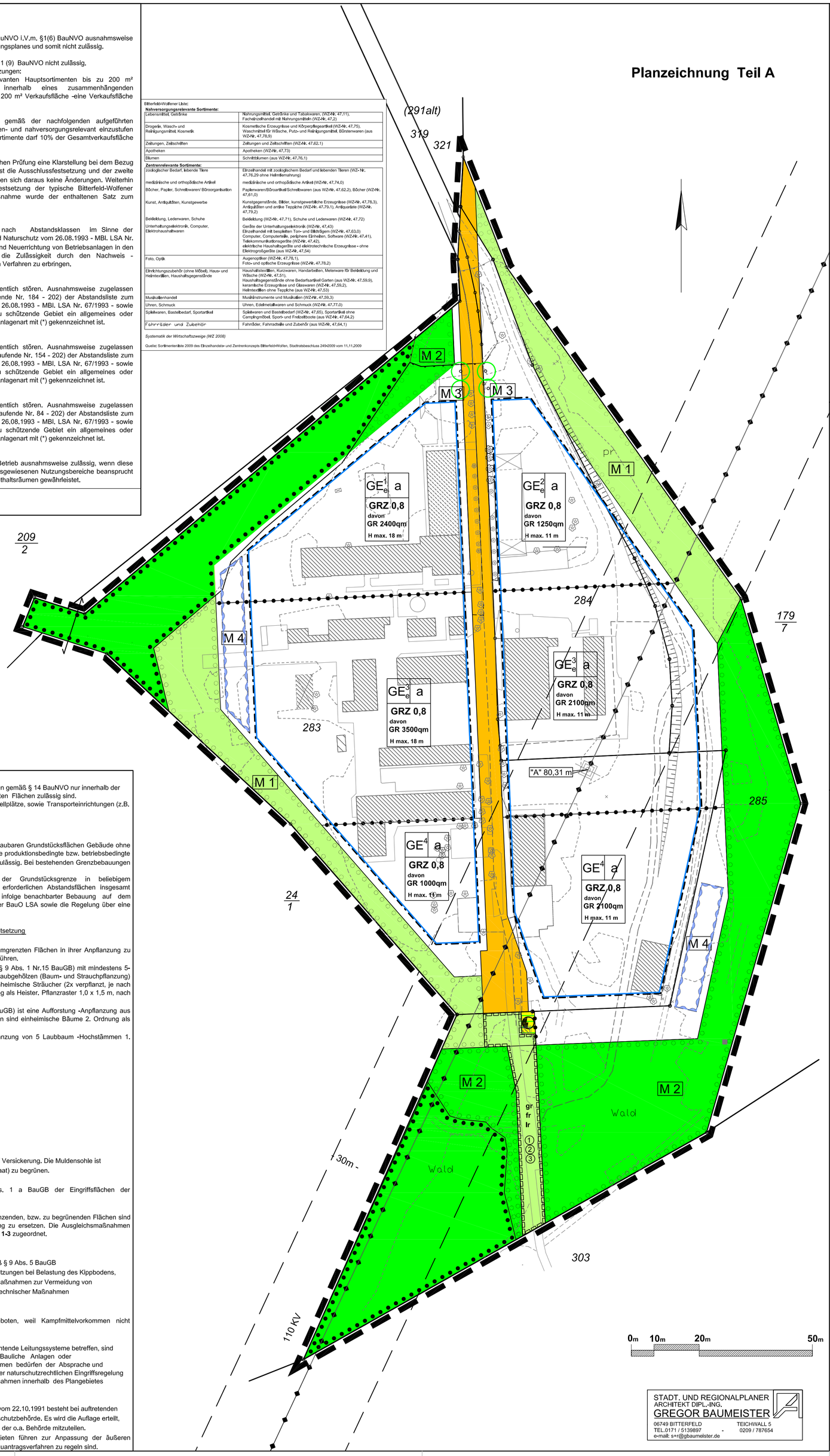
- Nr. 4 Maßnahmenoption bei der Einrichtung einer Rückhaltung / Versickerung. Die Muldensohle ist durch Graseinsaat (Verwendung einer nässevertragenden Grassaat) zu begrünen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB der Eingriffsflächen der Nutzungsbereiche der Gewerbegebiete zugeordnet.

Die gemäß zeichnerischer bzw. textlicher Festsetzung zu bepflanzenden, bzw. zu begrünenden Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB der Eingriffsfläche **GE 1-3** zugeordnet.

6. Hinweise / Kennzeichnung
6.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Setzungen bei Belastung des Kippbodens, wegen der unterschiedlichen Mächtigkeit, auftreten. Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen sind im Rahmen bautechnischer Maßnahmen (Fundamentausbildung, Verdichtung) zu berücksichtigen.
6.2 Kampfmittelbeseitigung
Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, weil Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden können.
6.3 Abstimmung mit den Versorgungsträgern
Alle geplanten Maßnahmen die bestehende und neu zu errichtende Leitungssysteme betreffen, sind rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen. Bauliche Anlagen oder Neuanpflanzungen von Bäumen in Bereichen von Leitungssystemen bedürfen der Absprache und Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind bei der Umsetzung von Ausgleich- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes betroffene Versorgungsträger rechtzeitig zu beteiligen.
6.4 Denkmalschutz
Gemäß dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.10.1991 besteht bei auftretenden Bodenfunden eine Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es wird die Auflage erteilt, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn der Tiefbauarbeiten, dieses der o.a. Behörde mitzuteilen.
6.5 Nutzungsänderungen in den bezeichneten Gewerbegebieten führen zur Anpassung der äußeren Erschließung, die vom Änderungsverursacher im Rahmen des Bauantragsverfahren zu regeln sind.

Planzeichnung Teil A



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
- Gewerbegebiet - s. textl. Fests. - Nr. 1 / Nr. 2
- GEe 1-4 Zuordnung - s. textl. Fests. - Nr. 1.1 - 1.2.3

2. Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,8 (davon) Grundflächenzahl
- GR 3300qm (davon) Grundfläche für Gebäude
- H max. 20 m max. Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen
  Höhenbezug ist der Messbolzen "A"

3. Bauweise, Baugrenzen
- a besondere Bauweise - s. textl. Fests. - Nr. 4
- Baugrenze

4. Grünflächen
- pr Private Grünfläche - s. textl. Fests. - Nr. 5

5. Wald
- Waldfläche - s. textl. Fests. - Nr. 5

6. Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsfläche (private Verkehrsfläche)
- Strassenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

8. Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - s. textl. Fests. - Nr. 5
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - s. textl. Fests. - Nr. 5
- gepl. Baumpflanzung - s. textl. Fests. - Nr. 5
- M 1 Maßnahmen Nr. - s. textl. Fests. - Nr. 5

9. Sonstige Planzeichen
- gr fr lr Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten
  - ① der Kommune
  - ② der angrenzenden Grundstücke
  - ③ der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher maximaler Höhen

10. Nachrichtliche Darstellungen, Hinweise und Bestandsangaben
- vorh. Gebäude
- vorh. Stell- u. Lagerplätze
- Wege
- Flurgrenze
- 211 Flurstücksnummer
- 7 Hausnummer
- oberirdische Stromleitung mit Schutzstreifen
- Kanaldeckel
- gepl. Baum
- vorh. Baum
- Flurstücksgrenze
- Flächen zur Regelung für den Wasserabfluss
- Böschung/ Graben

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	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche 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, 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 (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 (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 Campingmöbel, Sport- und Freibootboote (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: Sortimentenliste 2009 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Bitterfeld-Wolfen, Stadtratsbeschluss 249-2009 vom 11,11.2009

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Holzweißig, den 14.08.2008 ..... öffentlich best. Vermessungsing.

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzweißig hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BauGB am im bekannt gemacht worden.

Holzweißig, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer 2 wöchigen Planauslage vom bis durchgeführt.
Die Bekanntmachung erfolgte im am .

Holzweißig, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzweißig hat in der Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am im bekanntgemacht.

Holzweißig, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Holzweißig, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist am beteiligt worden.

Holzweißig, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand: 16.07.2007

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 22.09.2008
Aktenzeichen: A17-3121-2008

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis einschließlich in der Gemeindeverwaltung Holzweißig, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dienststunden der Gemeindeverwaltung:

Holzweißig, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzweißig hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Holzweißig, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom gebilligt.

Holzweißig, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

Der durch den Gemeinderat am als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am im bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am rechtswirksam geworden.

Holzweißig, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Holzweißig, den ..... Siegel ..... Die Bürgermeisterin

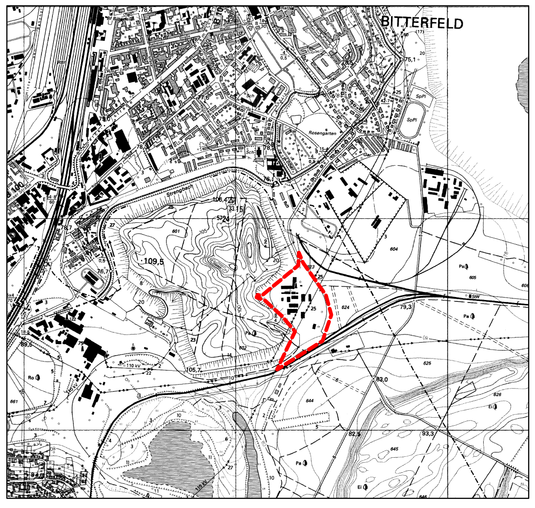
STADT. UND REGIONALPLANER
ARCHITEKT DIPL.-ING.
GREGOR BAUMEISTER
06749 BITTERFELD TEICHWALL 5
TEL.0171 / 5139897 - 0209 / 787654
e-mail: s+r@gbaumeister.de

Bebauungsplan

Gewerbegebiet östlich der Hochhalde "Bitterfelder-Berg"

2. Entwurf Stand August 2013

Gemarkung Holzweißig, Flur 3

Maßstab 1 : 1000

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - **(PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)