

Bebauungsplan Nr. 01-2013btf
"Wohngebiet Straße Am Kraftwerk"
im OT Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Textliche Festsetzung (Entwurf)

1 Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

(§ 4 BauNVO)

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Gebäudeerweiterungen in Form von für Wohnzwecke genutzten Anbauten überschritten werden dürfen, soweit die für das Grundstück festgesetzten Obergrenzen für die Grundfläche und die Geschossfläche nicht überschritten werden.

Die gesetzliche Ausnahmeregelung gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

4 Grünordnung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in dem zeichnerisch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereich über einen Gesamtzeitraum von 25 Jahren eine 2x-jährliche Mahd ab dem 21.07. eines Jahres durchzuführen ist.

Hinweise

1 Bodendenkmalpflege

Auf die gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt bestehende Verpflichtung, bei einem im Zusammenhang mit Arbeiten oder anderen Maßnahme in der Erde oder im Wasser erfolgenden Auffinden von Sachen, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, wird hingewiesen.

2 Stillgelegter Bergbau

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets wurde von 1859 bis 1899 die Bergwerksanlage "Grube Nr. 297 (Deutsche Grube)" betrieben. Bei Baumaßnahmen auf bergbaulich beeinflussten Bereichen (verkipptes Gelände) gilt: Kippenflächen stellen sogenanntes "Risikobauland" dar, insbesondere weil durch Belastungen des Baugrunds ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden können. Deshalb ist für alle Bauvorhaben auf verkippten Flächen eine Untersuchung des Baugrundes und die Realisierung von Maßnahmen zur Verhinderung von Setzungsschäden empfohlen.

Innerhalb des Plangebiets ist ein Tagesbruch (Nr. 1/1987, Straße der Freiheit 33) eingetragen. Der Tagesbruch liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs des ehemaligen Braunkohlebergbaus "Deutsche Grube". Zu dem Tagesbruch liegen keine weiteren Angaben vor.

Es wird empfohlen, bei Gründungsarbeiten im Fall des Antreffens von Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt darüber zu informieren.

3 Grenzeinrichtungen

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche gegebenenfalls durch Bautätigkeiten zerstört werden könnten. Auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt, wird verwiesen.

Der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger hat gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden. Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist dafür Sorge zu tragen, dass rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

4 Grundwassermessstellen

In dem Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen im Eigentum der MDSE, die für das Grundwassermonitoring wichtig sind und erhalten bleiben müssen. Falls ein Rückbau unumgänglich ist, so ist dieser mit MDSE und GICON Dresden abzustimmen und ein Ersatzneubau an geeigneter Stelle vorzunehmen.

5 Ökologisches Großprojekt (ÖGP)

Gegenstand des Ökologischen Großprojekts Bitterfeld-Wolfen (ÖGP Bi-Wo) ist die Beobachtung und – soweit erforderlich – Beseitigung von durch die industrielle Nutzung bedingten ökologischen Schäden insbesondere an Böden und Grundwasser im Bereich Bitterfeld-Wolfen. Das Plangebiet im südwestlichen Bereich von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen ist den Teilflächen TF 1, 2 und 6 des ÖGP zuzuordnen. Es gelten die folgenden Bindungen:

- Auf allen Flächen des ÖGP Bitterfeld-Wolfen bzw. im unmittelbaren Umfeld können bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen und bei Abbrucharbeiten Belastungen der Bausubstanz angetroffen werden, die eine ordnungsgemäße Entsorgung sowie die Beachtung spezieller Arbeitsschutzmaßnahmen notwendig machen.
- Ergeben sich bei diesen Erdarbeiten innerhalb der Flächen des ÖGP Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten (Beimengungen von Fremdstoffen, farbliche und/oder geruchliche Auffälligkeiten im Boden) ist die LAF unter 0391 /74440-56, Frau Krause, unverzüglich zu informieren.
- Sollten über im Rahmen der baurechtlich zugelassenen Bebauung hinausgehende Erdarbeiten mit anschließender Wiederverfüllung stattfinden, sind diese zwingend im Vorfeld gegenüber der LAF anzuzeigen. Ein Wiedereinbau von standorteigenem Material ist nur in Abstimmung mit der LAF gestattet
- Im Bereich des ÖGP Bi-Wo können neben Schwankungen der Grundwasserstände auch Grundwasserbelastungen, u. a. durch eine hohe Betonaggressivität, auftreten, die eine Beeinträchtigung insbesondere der unterirdischen Teile von zukünftigen Bebauungen bewirken können. Dies gilt für das gesamte Plangebiet.
- Im Bereich des Areal E des ÖGP Bitterfeld-Wolfen besteht im Zusammenhang mit dem laufenden Betrieb der Abstromsicherung, hohen Grundwasserständen und den vorhandenen Grundwasserbelastungen ein grundsätzliches Versickerungsverbot für anfallende Niederschlagswasser.

- Die im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen sind unbedingt zu sichern und zu erhalten. Eine Zugänglichkeit zur Probenahme und Grundwasserstandsmessung ist vorzusehen.

6 Abfallwirtschaft

Bei Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Hinweise zu berücksichtigen:

- Nach § 3 Absatz 4 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) i.V.m. § 15 Absatz 1 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten oder beseitigen) zu lassen. Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von bei Bauarbeiten anfallenden bzw. in der Baumaßnahme verwendeten mineralischen Reststoffen/Abfällen wird auf die Technischen Regeln der LAGA Merkblatt 20 (Fassung vom 06.11.1997) hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil 11 (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
- Aufgrund der Kenntnis von Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen) am nördlichen Rand (Chromteiche) bzw. im südlichen/südwestlichen Teil (wilde Müllkippe) des Plangebiets ist im Zuge von erdeingreifenden Baumaßnahmen mit dem Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub, Bauschutt etc.) zu rechnen. Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit der Entsorgung sicherzustellen. Die o.g. Deklarationsanalysen gemäß LAGA M20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden. Bei gefährlichen Abfällen ist der zuständigen Behörde gemäß § 50 Abs. 1 KrWG die ordnungsgemäße und gemeinwohlverträgliche Entsorgung nachzuweisen. Der Untersuchungsumfang für Erdaushub richtet sich nach Tabelle 11.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht). Bei der Untersuchung im Eluat ist das komplette Spektrum gemäß Tab. 11.1.2-1 zu

analysieren. Zusätzlich zum Analysenmindestumfang ist im nördlichen Plangebiet der Gehalt an Chrom-VI-Verbindungen im Feststoff sowie im südwestlichen Bereich das Spektrum an deponietypischen Verbindungen (Borat, Ammonium, Nitrat/Nitrit, Phenol-Index (nur Eluat), PAK und PCB) zu bestimmen. Sollte die bodenschutzrechtliche Stellungnahme die Untersuchung weiterer Parameter für erforderlich halten, die nicht durch das Mindestuntersuchungsprogramm abgedeckt sind, so sind diese zur abfallrechtlichen Deklaration ebenfalls zu untersuchen. Der bei Abbruchmaßnahmen anfallende Bauschutt ist entsprechend den Technischen Regeln der LAGA, Merkblatt 20 (Fassung vom 6.11.1997), zur Festlegung des Entsorgungsweges zu beproben. Der Untersuchungsumfang richtet sich hierbei nach Tabelle 11.1.4-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bauschutt vor der Aufbereitung im Eluat und Feststoff) oder/und Tabelle 11.1.4-2 (Eignungsnachweis Feststoffuntersuchung Recyclingbaustoffe) sowie Tabelle 11.1.4-3 (Eignungsnachweis Untersuchungen im Eluat für Recyclingbaustoffe) entsprechend LAGA Merkblatt 20.

- Der Erdaushub und der Bauschutt sind dann entsprechend der abfallrechtlichen Zuordnung anhand der Untersuchungsergebnisse nachweislich einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Die Analysenergebnisse sind vor der Entsorgung der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld unter Angabe des geplanten Entsorgungsortes mitzuteilen. Des Weiteren sind die Entsorgungsnachweise innerhalb von 2 Monaten nach der Entsorgung der Unteren Abfallbehörde des LK Anhalt-Bitterfeld vorzulegen.
- Nach § 8 der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen vom 19. Juni 2002 (GewAbV) sind die bei entsprechendem Rückbau / Umbau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Anfallendes Bau- und Abbruchholz ist gemäß der Verordnung über die Anforderungen an die Verwertung und Beseitigung von Altholz vom 15. August 2002 (AltholzV) ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Sollten z. B. mineralwollhaltige oder teerhaltige Materialien anfallen, können diese gefährliche Abfälle sein und sind dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Mineralische Dämmstoffe, mit Holzschutzmitteln behandeltes Bauholz (Altholz Kategorie IV) und asbesthaltige Abfälle sind gefährliche Abfälle und müssen nachweispflichtig entsorgt werden. (§§ 3, 15 und 50 KrWG i.V.m. §§ 2, 3, 15 und 31 der Nachweisverordnung vom 20. Oktober 2006 (NachwV). Dabei sind im Umgang mit asbesthaltigen Abfällen die Vorschriften der TRGS 519 zu beachten.

- Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AW aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i.V.m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).
- Die Entsorgungsvorgänge für gefährliche Abfälle bedürfen der Vorlage eines bestätigten Entsorgungsnachweises gemäß § 3 NachwV und die durchgeführte Entsorgung ist durch Führung von Begleitscheinen nach § 10 NachwV zu belegen. Die Nachweisführung erfolgt dabei in elektronischer Form. Der Abfallerzeuger ist bezüglich der Entsorgung der gefährlichen Abfälle nach § 50 KrWG registerpflichtig i. S. d. § 23 NachwV i.V.m. § 49 KrWG. Im Sinne einer Verbleibskontrolle ist das Register in Form einer sachlich und zeitlich geordneten Sammlung der vorgeschriebenen Nachweise i. S. d. § 24 Abs. 2 NachwV oder in betriebsüblicher Form zu führen bzw. die Erfassung von entsorgungsrelevanten Daten in Listenform zu erfassen. Die im Register eingestellten Belege und Angaben sind drei Jahre in dem Register aufzubewahren.
- Die Registerpflicht besteht nach § 49 Abs. 3 KrWG auch für Besitzer, Einsammler und Beförderer gefährlicher Abfälle.
- Für die der Beförderung von gefährlichen Abfällen ist gemäß § 54 Abs. 1 KrWG eine Erlaubnis erforderlich. Die Vorgaben der Beförderungserlaubnisverordnung vom 10. September 1996 (BfErIV) sind dabei zu beachten.
- Wenn Entsiegelungs- bzw. Straßenaufbrucharbeiten im Zuge des Gebäuderückbaues ausgeführt werden, ist die Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau in Sachsen-Anhalt vom 7.10.2005 in der aktuellen Fassung bezüglich der Bewertung und Verwertung von Ausbaustoffen zu berücksichtigen.
- Sollte zur Verfüllung von beim Abbruch entstehenden Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallbehörde zu lässig.
- Auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.
- Für die abfall rechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 1. Februar 2010 (AbfG LSA) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

7 Artenschutz

Eine im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführte Erstabschätzung hat ergeben, dass im Hinblick auf die innerhalb des Plangebiets gegebenen Lebensraumeigenschaften nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Maßnahmen innerhalb des Plangebiets Exemplare von gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) streng bzw. besonders geschützten Arten betroffen sein können.

Bei den naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungsverböten gemäß § 44 BNatSchG handelt es sich um unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplans um unmittelbar gegenüber jedermann geltendes Recht.

Insbesondere bei Rückbaumaßnahmen von Altanlagen, die nicht mehr genutzt werden, sind Beeinträchtigungen von gebäudebewohnenden Arten wie z.B. Fledermäusen und einigen Vogelarten prinzipiell nicht auszuschließen.

Im Hinblick darauf, dass nur partiell von einer Realisierung von Rückbaumaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgegangen werden kann, wurde keine detaillierte Einzelartenerfassung zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung.

Soweit bei Rückbaumaßnahmen innerhalb des Plangebiets eine Betroffenheit einzelner Exemplare streng oder besonders geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, ist rechtzeitig vor der Durchführung der Maßnahme eine artenschutzfachliche Bauwerkskontrolle mit anschließendem Verschluss relevanter Höhlen, Spalten und Öffnungen vorzunehmen. Im Fall eines Antreffens von Exemplaren von gemäß § 44 BNatSchG streng oder besonders Arten sind ggf. Ersatzlebensräume für diese bereitzustellen. Entsprechende Regelungen können als Auflagen bzw. Nebenbestimmungen im Rahmen von zu führenden Genehmigungsverfahren getroffen werden.

Anhaltspunkte dafür, dass Belange des Artenschutzes einer Realisierung des Bebauungsplans dauerhaft entgegenstehen können, bestehen nicht.