

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.

1.2. Gewerbegebiete -GEe 1-2-3-4-

Die Gliederung der Gewerbegebiete -**GEe 1-2-3-4**- erfolgt nach Abstandsklassen im Sinne der Abstandstabelle 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. Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI, wenn die Anlagenart mit (*) gekennzeichnet ist. Des Weiteren ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII (laufende Nr. 184 - 202).

1.2.2 Gewerbe GEe 3

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV, wenn die Anlagenart mit (*) gekennzeichnet ist. Des Weiteren ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI bis VII (laufende Nr. 154 - 202).

1.2.3 Gewerbe GEe 4

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV, wenn die Anlagenart mit (*) gekennzeichnet ist. Des Weiteren ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V bis VII (laufende Nr. 84 - 202).

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 Grundstücksflächen und 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.

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 Laubbäumen -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

Schneeballen

Salix spec.

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 bepflanzen, bzw. zu begründenden 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.

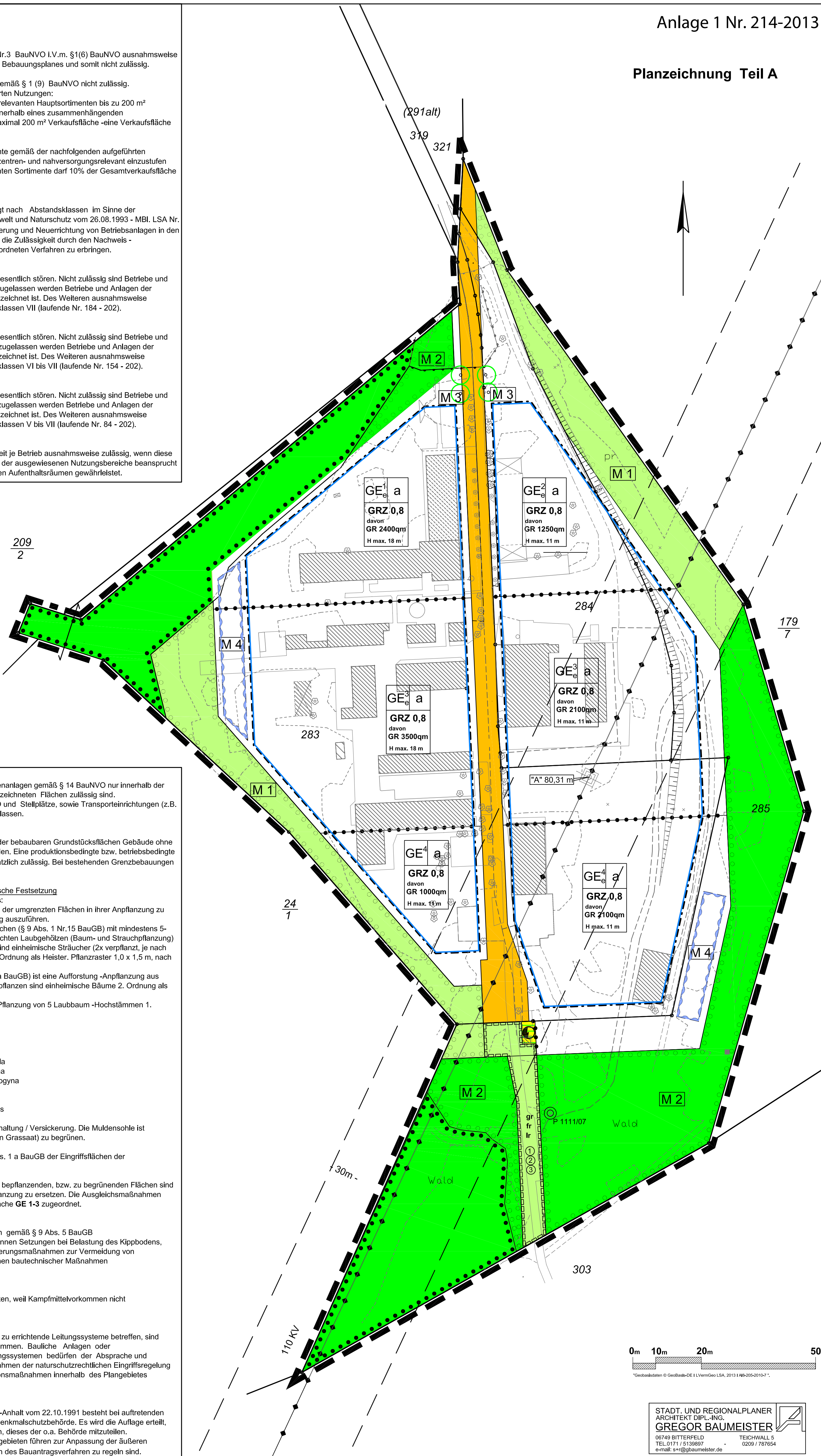
6.4 Denkmalschutz

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.

Anlage 1 Nr. 214-2013

Planzeichnung Teil A



Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente: Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11), Fachhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.79.9)
Zeitung, Zeitschriften	Zeitung 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. 47.78.29 ohne Heimernahrung)
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, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43), Einzelhandel mit beweglichen 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 elektronische Erzeugnisse - ohne Elektrogeräte (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 Haarzubehör, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Metenware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.69.6), 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 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: Sortimentenliste 2008 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Bitterfeld-Wolfen, Stadtratsbeschluss 249-2009 vom 11.11.2009

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

GEe 1-4 Gewerbegebiet
- s. textl. Fests. - Nr. 1 / Nr. 2
Zuordnung
- s. textl. Fests. - Nr. 1.1 - 1.2.3

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
GR 3300qm Grundfläche für Gebäude
H max. 20 m max. Höhenbegrenzung
der baulichen Anlagen
Höhenbezug ist der Messsohlen "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

W 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
Maßnahmen Nr.
- s. textl. Fests. - Nr. 5

9. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Kommune der angrenzenden Grundstücke 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

vorr. Gebäude
vorr. Stell- u. Lagerplätze
Wege
Flurgrenze
Flurstücksnummer
Hausnummer
oberirdische Stromleitung mit Schutzstreifen
Kanaldeckel
gepl. Baum
vorr. Baum
Flurstücksgrenze
Flächen zur Regelung für den Wasserabfluss
Böschung Graben
aktive Grundwassermessstelle
P 429

Bebauungsplan

Gewerbegebiet östlich der Hochhalde "Bitterfelder-Berg"

- Satzung - Januar 2014

Gemarkung Holzweißig, Flur 3

Maßstab 1 : 1000

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

"Geobasisdaten © GeoBasS-DE I LVermGeo LSA, 2013 I AIB-205-2010-7"

