

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Der Geltungsbereich ist geteilt in Mischgebiete nach § 6 BauNVO, ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und zwei Sondergebiete EZH nach § 11 BauNVO.

MI 1, MI 2, MI 3, MI 4

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 6 (2) 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO.

– siehe ergänzend Festsetzung 15 –

GE

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 (2) 1, 2 und 4 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) 1 BauNVO).

– siehe ergänzend Festsetzung 15 –

SO EZH 1, SO EZH 2

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe

– siehe ergänzend Festsetzung 15 –

SO EZH 1

Zulässig sind Tankstellen.

12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

MI 1

Bei einer Änderung, Erweiterung oder Umnutzung des vorhandenen Gebäudes ist das Überschreiten der Baugrenze zulässig

13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)
a) Es wird eine offene Bauweise ("o") für MI 3 und MI 4 festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO)
b) Für die Flächen MI 1, MI 2, GE sowie SO EZH 1 und SO EZH 2 wird eine abweichende ("abu") Bauweise festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO)
c) Die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig (§ 23 (5) BauNVO)

14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB) In Bereichen von Ein- und Ausfahrten können die Grünstreifen unterbrochen werden, jedoch maximal 6,00m.

15 In den GE-, Mischgebieten und im SO EZH 2 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 iVm. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

– Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten "Bitterfeld-Wolfener Liste" bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m². 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 Sortimente gemäß der nachfolgend 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. Der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Im SO EZH 1 sind Anbieter mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten Bitterfeld-Wolfener–Liste bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 5.900 m² zulässig.

Bitterfeld-Wolfener Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

– Lebensmittel, Getränke: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ–Nr. 47.11)
Fach Einzelhandel 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, Kunstgewerb. 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, Bekleidung (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 Freizeitboote (aus WZ–Nr. 47.64.2)
– Fahrräder und Zubehör: Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ–Nr. 47.64.1)

2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Kompensationsmaßnahmen umfassen insgesamt 8 Maßnahmenbereiche

Für alle Maßnahmen ist mind. eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erforderlich. Alle Hochstämme sind nach der 3-jährigen Entwicklungspflege 2 weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen. Alle flüchigen Gehölzpflanzungen sind mit einem Wildschutzzzaun einzufrieden. Dieser Wildschutzzzaun ist mind. 5 Jahre vorzuhalten. Wiesenflächen sind auch nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 2x jährlich in dem vorgeschriebenen Zeitraum zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Im Randbereich sind 10 Stück Sitzkrücken für Eulen und Greifvögel aufzustellen.

2.1 M 1 – Baumgruppen und Anlage einer Extensiv – Rasenfläche
5.115 m² kräuter- und blumenreiche Wiesenfläche
18 Stück hochstämmige Bäume

Die Fläche wird mit Oberboden bedeckt und mit Sand abgemagert. Danach wird eine kräuter- und blumenreiche Wiesenfläche angelegt. Zusammensetzung Wiesenmischung

BLUMEN 50/	Vol. /
Achillea millefolium/ Schafgarbe	1,4
Anthriscus sylvestris/ Wiesenkerbel	1,0
Campanula rotundifolia/ Rundblätt. Glockenblume	0,2
Centaurea cyanus/ Kornblume	3,0
Centaurea jacea/ Gemeine Flockenblume	3,0
Centaurea scabiosa/ Skabiosen-Flockenblume	2,0
Daucus carota/ Wilde Möhre	1,5
Galium album/ Wiesen-Labkraut	2,0
Heracleum sphondylium/ Wiesen-Bärenklau	2,5
Hypericum perforatum/ Echtes Johanniskraut	2,3
Hypochaeris radicata/ Gewöhnliches Ferkelkraut	1,3
Knautia arvensis/ Acker-Witwenblume	2,5
Lathyrus pratensis/ Wiesen-Platterbse	0,5
Leontodon autumnalis/ Herbst-L Löwenzahn	1,5
Leucanthemum ircutianum/ vulgare/ Wiesen-Margerite	3,3
Lotus corniculatus/ Hornschotenklee	1,5
Medicago lupulina/ Gelbklee	1,5
Papaver dubium/ Saatmohn	1,5
Pimpinella saxifraga/ Kleine Bibernelle	1,0
Plantago lanceolata/ Spitzwegerich	2,5
Prunella vulgaris/ Gemeine Braunelle	2,0
Ranunculus acris/ Scharfer Hahnenfuß	1,0
Rumex acetos / Großer Sauerampfer	1,5
Siene flos-cuculi/ Kuckuckslichtnelke	2,0
Siene vulgaris/ Gemeines Leimkraut	2,5
Tragopogon pratense/ Wiesenbocksbart	3,0
Trifolium campestre/ Feldklee	1,0
Vicia cracca/ Vogelwicke	1,0

GRASER 50/	
Agrostis capillaris/ Rotes Straußgras	5,0
Alopecurus pratensis/ Wiesen-Fuchsschwanz	2,0
Anthoxanthum odoratum/ Gemeines Ruchgras	8,0
Arrhenatherum elatius/ Glatthafer	2,0
Festuca brevipila/ Rauhlattschwingel	3,0
Festuca questfolia (ovina / Schafschwingel	5,0
Festuca nigrescens (rubra)/ Horst-Rotschwingel	12,0
Festuca pratensis/ Wiesenschwingel	5,0
Poa pratensis/ Wiesenrispe	8,0

Aufwandmenge: 38,302 kg/ha

Ausschließlich Gräsermischungen aus autochthonem Saatgut verwenden. Wiesenflächen 2x im Jahr mähen, Ende Juni und Ende Oktober/ Anfang November. Mähgut ist abzufahren.

Pflanzenliste der hochstämmigen Bäume:	
Feld-Ulme	Ulmus minor
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Traubeneiche	Quercus petrea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Tausendblütenstrauch	Euodia hupehensis

Pflanzgröße: STU 14–16
Eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist durchzuführen.

2.2 M 2 – Strauchhecke an der Wiesenstraße
3.069 m² Heckengehölze

Pflanzliste 1

Vorhandenen Untergrund mind. 30 cm ausheben und entsorgen. Vor der Pflanzung sind 30 cm unbelasteter Oberboden aufzutragen und mit Bodenverbesserungsstoffen, wie Kompost und Algenkalk zu verbessern. Die Flächen sind für 5 Jahre mit einem Wildschutzzzaun einzufrieden und zu pflegen.

2.3 M 3 – Heckenpflanzung im mittleren Mischgebiet
3.000 m² Heckengehölze
3 Stück Baumreihe, heim. Gehölze

Stieleichen	Quercus robur
Pflanzabstand: 15 m, Pflanzgröße: HS 3xv. mB	STU 14–16

Pflanzliste 1

Vorhandenen Untergrund mind. 30 cm ausheben und entsorgen. Vor der Pflanzung sind 30 cm unbelasteter Oberboden aufzutragen und mit Bodenverbesserungsstoffen, wie Kompost und Algenkalk zu verbessern. Die Flächen sind für 5 Jahre mit einem Wildschutzzzaun einzufrieden und zu pflegen. Für die Baumgruben den Boden 2,0 x 2,0 x 1,0 m ausheben und entsorgen. Gruben mit neuem Substrat füllen. Bis auf 30 cm unter EOK nährstoffarmen Sandboden mit ultrabasischem Granit-Gesteinsmehl versetzen. Die oberen 30 cm mit humushaltigem Oberboden füllen.

2.4 M 4 – Heckenpflanzung an der Glück-Auf-Straße
633 m² Heckengehölze

Pflanzliste 1

Der vorhandene Untergrund muss mind. 30 cm ausgehoben und entsorgt werden. Vor der Pflanzung sind 30 cm unbelasteter Oberboden aufzutragen und mit Bodenverbesserungsstoffen, wie Kompost und Algenkalk zu verbessern. Die Flächen sind für 5 Jahre mit einem Wildschutzzzaun einzufrieden und zu pflegen.

2.5 M 5 – Mischgebiet zwischen Frisör und Tankstelle
5 Stück Baumreihe, heim. Gehölze

Winterlinden	Tilia cordata "Rancho"
Pflanzabstand: 12 m, Pflanzgröße: HS 3xv. mB	STU 14–16

Der Boden der Pflanzgruben ist komplett auszutauschen. Es ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

2.6 M 6 – Südöstlicher Waldgürtel
863 m² heimische Laubgehölze

Pflanzliste 2

Boden ist vor Pflanzung auf Kontamination untersuchen zu lassen. Gegebenenfalls Boden 30 cm tief austauschen, mit Bodenverbesserungsstoffen, wie Kompost und Algenkalk verbessern. Flächen für 5 Jahre mit Wildschutzzzaun einfrieden und pflegen.

2.7 M 7 – Neupflanzung Laubgehölze
863 m² heimische Laubgehölze

Pflanzliste 2

Boden ist vor Pflanzung auf Kontamination untersuchen zu lassen. Gegebenenfalls Boden 30 cm tief austauschen, mit Bodenverbesserungsstoffen, wie Kompost und Algenkalk verbessern. Flächen für 5 Jahre mit Wildschutzzzaun einfrieden und pflegen.

Winterlinden	Tilia cordata "Rancho"
Pflanzabstand: 12 m, Pflanzgröße: HS 3xv. mB	STU 14–16

Boden der Pflanzgruben komplett austauschen. Es ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

Pflanzliste 1 – Heckengehölze

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds-Rose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzung ein- bis fünfreihig, 7.985 Stück Sträucher, Pflanzgröße: v.Str. oB 5 Tr. h 60–100

Pflanzliste 2 – heimische Laubgehölze

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Feld-Ulme	Ulmus minor
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Grau-Weide	Salix cinera
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petrea
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifftiger Weißdorn	Crataegus laevigata

Pflanzdichte: 1 Pflanze/ m², Pflanzgröße: v.Str. oB 5 Tr. h 60–100 bzw. He 2xv. mB h 100–125

PFLANZSCHEMA Strauchhecke

1.Reihe	Amelanchier ovalis	Lonicera xylosteum	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Prunus spinosa	1.0m
2.Reihe	Cornus mas	Rosa canina	Pyracantha cocc.	Amelanchier ovalis	Viburnum opulus	1.0m
3.Reihe		Prunus spinosa	Viburnum opulus	Prunus spinosa	Rosa canina	Lonicera xylosteum
4.Reihe	Crataegus monogy.	Cornus mas	Ligustrum vulgare	Pyracantha cocc.	Euonymus europ.	

PFLANZSCHEMA Hartholzaue

1.Reihe	Sambucus nigra	Ligustrum vulgare	Quercus robur	Viburnum opulus	Cornus mas	1.0m	
2.Reihe		Prunus spinosa	Rosa multiflora	Crataegus mon.	Lonicera xylosteum	Ligustrum vulgare	1.0m
3.Reihe	Viburnum opulus	Cornus sanguinea	Viburnum opulus	Crataegus mon.	Carpinus betulus		
4.Reihe	Crataegus laevigata	Ulmus minor	Cornus mas	Rosa multiflora	Corylus avellana		
5.Reihe	Lonicera xylosteum	Prunus spinosa	Sambucus nigra	Euonymus europ.	Prunus spinosa		
6.Reihe		Ligustrum vulgare	Crataegus laevigata	Rosa canina	Frax. excelsior	Rosa canina	
7.Reihe	Cornus sanguinea	Viburnum opulus	Cornus sanguinea	Crataegus mon.	Rosa multiflora		
8.Reihe		Ulmus laevis	Salix cinerea	Rosa canina	Euonymus europ.	Cornus sanguinea	
9.Reihe	Crataegus laevigata	Rosa canina	Prunus spinosa	Crataegus mon.	Quercus petrea		
10.Reihe		Rosa canina	Cornus mas	Salix cinerea	Lonicera xylosteum	Salix cinerea	

Heister **Sträucher**

Heister **Sträucher</**