

Stadt Bitterfeld-Wolfen



1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“

Teil B - Textliche Festsetzungen

Januar 2016

Erläuterungen zur 1. Änderung

1. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ gelten fort, sofern sie nicht im zeichnerischen Teil (Teil A) oder den textlichen Festsetzungen (Teil B) der 1. Änderung ausdrücklich geändert werden.
2. Die Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom **Januar 2016** ersetzt die Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom April 2012.
3. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) in der **Fassung Januar 2016** ergänzen oder ändern die textlichen Festsetzungen in der Fassung der Satzung vom April 2012.

Der Änderungsinhalt der 1. Änderung ist kursiv und fett gedruckt kenntlich gemacht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.00 Planrechtliche Festsetzungen

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

Bei den ausgewiesenen Gebieten handelt es sich um Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO **und** Industriegebiete nach § 9 BauNVO ~~und Sondergebiete nach § 11 BauNVO.~~

Zulässig sind im Gewerbegebiet GE e:

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

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.**
- Vergnügungsstätten mit einer Obergrenze von 12 Geldspielautomaten

~~Nicht zulässig sind:~~

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

Zulässig sind im Industriegebiet GI e:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

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.

~~Zulässig sind im Sondergebiet (SO) :~~

- ~~- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie~~

Schallschutztechnische Festsetzungen

~~in folgenden GE und GI und SO Gebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Schallemissionen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) am Tage (6-22 Uhr) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) überschreiten:~~

~~FSP Tag ≤ 40,0 dB(A)/m²: Gebiet SO
 ≤ 60,0 dB(A)/m²: Gebiet GE e und GI e~~

~~FSP Nacht ≤ 40,0 dB(A)/m²: Gebiet SO
 ≤ 50,0 dB(A)/m²: Gebiet GI e
 ≤ 55,0 dB(A)/m²: Gebiet GE e~~

Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L (EK), T	L (EK), N
GEE 2	60 dBA /m²	55 dBA /m²
Gle 1	60 dBA /m²	55 dBA /m²
Gle 3	60 dBA /m²	50 dBA /m²
Gle 4	60 dBA /m²	50 dBA /m²
Gle 5	60 dBA /m²	50 dBA /m²
Gle 6	60 dBA /m²	50 dBA /m²
Gle 7	60 dBA /m²	50 dBA /m²

Für die im Schallgutachten vom 27.01.2016 dargestellten Richtungssektoren A – D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L (EK) der einzelnen Teilflächen durch L (EK) + L (EK,zus.) ersetzt werden.

Bei Antragstellung von lärmrelevanten Anlagen sind u.U. weitere Prüfungen im baurechtlichen- oder BImSchG-Genehmigungsverfahren notwendig, in denen auch alle real existierenden Zusatzpegelminderungen zur Einhaltung des Immissionskontingents eingerechnet werden können.

Zulässig sind nur Anlagen, deren Geruchsimmissionsanteil das Irrelevanzkriterium nach Ziffer 3.3 der Geruchs- Immissionsrichtlinie erfüllt.

1.01.1 In allen **Teil**gebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Bitterfeld-Wolfener Liste unzulässig:

Ausnahmsweise zulässig sind in allen **GE- und GI-Teil**gebieten 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 (**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 nachfolgend aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentren- und nahversorgungs-relevant einzustufen sind.
- Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten.

~~Ausnahmsweise zulässig sind in allen GE(e)-und GI(e) Teilgebieten die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:~~

- ~~- Verkaufseinrichtungen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche untergeordnet ist. Untergeordnet ist eine Verkaufsfläche dann, wenn sie nicht mehr als 10 % der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt. Dabei sind maximal 200 m² Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten gemäß „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zulässig.~~

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 Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und Zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Sortimentsliste 2009 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Stadtratsbeschluss 249-2009 vom 11. November 2009

1.02 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Baumassenzahl bestimmt (§ 16 BauNVO). Die zulässige Grundfläche und die zulässige Baumasse ergeben sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.
- Es ist nur eine Mastwerbeanlage (Pylon) im Gewerbegebiet (GE) zulässig. Diese darf die Höhe von 20 m über Gelände nicht überschreiten. Die straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungen sind zu beachten.
- Fahnenmasten oder andere Werbeanlagen dürfen an Ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8 m über Gelände sein.

1.03 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB) 1.03

- Für die GE- **und** GI- ~~und SO~~- Baufelder wird keine Bauweise festgesetzt.

1.04 Stellplätze

- Die Stellplätze für Grundstücke mit nach dieser Satzung zulässigen Nutzung sind grundsätzlich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche vorzusehen.

2.00 Festsetzungen zur Umsetzung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes

- Die Grünflächen entlang der nördlichen-, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze, sowie die Grünfläche der Soleitung **und Ferngasleitung** sind als Landschaftsrasen anzulegen, zu erhalten und 2 x im Jahr zu mähen (Einsaat mit Kräutersaatgutmischung). 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.

- Die gem. § 9(1) 25a BauGB entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gem. Artenliste 1 und Pflanzschema 1 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- PKW-Stellplätze sind so herzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickert wird (Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster oder Rasenfugenpflaster im Splittbett) (§ 9(1) 20 BauGB).
- Pro Stellplatz auf einem Grundstück ist ein Strauch gemäß Artenliste 2 in unmittelbarer Nähe der Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ dazu ist je zehn Stellplätze die Pflanzung eines hochstammigen Baumes der Artenliste 3 möglich. (§ 9(1) 25a BauGB).
Die Bäume sind mit einem Pfahl-Dreibock und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern und wirksam gegen Verbiss zu schützen.
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und zu erhalten (Einsaat mit Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1 oder gärtnerische Anlage).
- Innerhalb der Grünflächen sind Grundstückszufahrten zulässig.
- Alle Maßnahmenflächen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sind durch den Antragsteller im Wuchs zu fördern, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung sowie Wildverbiss durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nicht angewachsene oder abgestorbene Gehölze sind, soweit es die Standortverhältnisse zulassen, umgehend artengleich zu ersetzen. Die Auflage zur Bepflanzung gilt als erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Erstpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.
- Unverzüglich nach Durchführung aller naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der unteren Naturschutzbehörde die gemeinsame Abnahme unaufgefordert schriftlich zu beantragen (Fertigstellungsanzeige).
- Während der Vegetationsperiode des vierten Kalenderjahres nach Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Termin für die Anwuchs- und Erfolgskontrolle zur gemeinsamen Abnahme unaufgefordert schriftlich zu beantragen (Ende der Entwicklungspflege). Bei der Erfolgskontrolle wird ggf. über den Zeitpunkt des Rückbaues der Wildverbisschutzsicherungszone entschieden.

3.00 Nachrichtliche Übernahme

- Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art (einschließlich Werbeanlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen) - längs von Bundesautobahnen in einem Abstand von 40 m und entlang von Bundesstraßen in einem Abstand von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) - nicht errichtet werden. Diese Bauverbotszone entlang von BAB A9 und ~~B 183 sind~~ **ist** im Plan nachrichtlich übernommen.
- In einer Entfernung von bis zu 100 m vom äußeren Fahrbahnbefestigungsrand der Autobahnen ist gemäß § 9 (2) FStrG die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

- Bei Außenwerbung ist die Richtlinie zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen Ziffer 3.4.3 zu berücksichtigen.
- ~~Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung, welche im Altlastenkataster des Landkreis Anhalt-Bitterfeld mit der Katasternummer 2148 registriert ist.~~

4.00 Sonstige Textliche Festsetzungen

- ~~Die Einzäunung des SO Solargebietes muss erdbodennah für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig sein.~~
- Die Bauarbeiten haben ausschließlich außerhalb der Brutzeit der besonders geschützten europäischen Vogelarten (20. April bis 20. Juli) zu erfolgen.
- Der Einsatz chemischer Pflanzenschutz- und Bekämpfungsmittel ist in allen Gebieten verboten.
- ~~Von der B 163 sind keine Zufahrten zum Solargebiet zugelassen.~~
- ~~Bei der Errichtung der Solarmodule ist ein Mindestabstand von 10 m beidseitig zur Trassenachse der Ferngasleitung FGL 27 einzuhalten.~~

5.00 Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten