

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Satzung

Bebauungsplan Nr. 01-2015btf Mischgebiet südlich Annahof in Bitterfeld

Teil B - Textliche Festsetzungen

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Festsetzungen zum Grünausgleich.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand vom Ortsteil Bitterfeld. Das Plangebiet liegt zwischen der Bebauung des Annahofes/Bergmannhof und dem neu entstandenen Solarfeld in Richtung Holzweißig und wird durch die Straße „Glück-Auf-Straße“ und dem Strengbach begrenzt.
3. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird katastermäßig wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Bitterfeld, Flur 10
Flurstück: 99/15, TF aus 99/14

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Das Baugebiet "Mischgebiet südlich Annahof" ist nach § 6 BauNVO ausgewiesen als Mischgebiet (MI)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

Nicht zugelassen werden:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise innerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 u. 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,6 als Höchstmaß.
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,6 begrenzt.
3. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt 11 als Höchstmaß
4. Die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß beträgt 10 m ab Straßenoberkante.
5. Die Höhenlage der untersten Nutzebene der Gebäude darf die Höhenlage der Straßenoberfläche nicht unterschreiten.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 (2) BauGB, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5. Festsetzungen zu Einzelhandel außerhalb der festgelegten Zentren

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten 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.
2. Einzelhandelsbetriebe, deren Haupt- und Nebensortimente 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.

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

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 a) und b) BauGB)

- M 1** Der zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand ist zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art sowie am gleichen Standort in einem Radius ± 2 m zu ersetzen.
- M 2** Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziffer a) BauGB festgesetzten Flächen M 2 erfolgt die Anpflanzung und Entwicklung von Feldgehölzen, überwiegend heimischer Arten, auf einer Fläche von 1.650 m², entspricht 50 % der Gesamtfläche, durch Pflanzung von Sträuchern und Heistern mit standortgerechten heimischen Gehölzen.
- M 3** Auf der Fläche von 661 m² sind Gebüsche, frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten anzulegen und zu erhalten.
Gebüsch in Gruppen: Mindestumfang bis 30 m², Pflanzabstand 2,0 - 2,5 m
Gebüsch in Reihen: zweireihige Pflanzung, Reihen-Pflanzabstand 1,5 m
- Auf der nördlichen Fläche sind die einzuhaltenden Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (5 m) und der vorhandenen unterirdischen Dichtwand (4,6 m) von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.
- M 4** Die ausgewiesene Grünfläche ist als Scherrasen auf einer Fläche von 2.500 m² anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
- M 5** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der maßgebenden Grundstücksfläche sind gärtnerisch als Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten auf einer Fläche von 4.940 m² gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

7. Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten:

- VM 1** Maßnahmen an Gehölzen wie Rodung, Fällungen, Rückschnitte und Ausastungen sind nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar eines jeden Jahres zulässig.
- VM 2** Die Ausführung der vorbereitenden Bautätigkeiten (z.B. Anlegen von Baustraßen, Baustelleneinrichtung u.ä.) darf nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar eines jeden Jahres beginnen.
- VM 3** Bei Inanspruchnahme von Habitatflächen der Zauneidechse ist zur Vermeidung einer Schädigung bzw. Tötung von Individuen deren Umsiedlung auf Alternativflächen durchzuführen. Die neuen Lebensräume sind dabei so herzurichten, dass sie die ökologischen Ansprüche der Art in mindestens ausreichendem Maße erfüllen.

Bei Umsiedlung in Habitate in denen die Art bereits vorkommt, ist deren ökologische Kapazität durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten:

- Schaffung von Sonnenplätzen durch die Sicherung vegetationsfreier Zonen,
- Schaffung von Versteckmöglichkeiten, beispielsweise in Form von Stein- und Totholz- bzw. Reisighaufen
- Schaffung von Eiablageplätzen durch das Ausbringen von weitestgehend vegetationsfreien Haufen aus feinem Sand (Höhe mindesten 30 cm)
- Sicherung der Habitatflächen gegen eine Verschlechterung der Habitatqualität durch Überwuchs der umgebenden Vegetation, z. B. durch Mahd

Die Umsetzung der Maßnahmen hat unter Baubegleitung und Qualitätsabnahme durch ein geeignetes Fachbüro zu erfolgen.

Bei der Realisierung von Bauabschnitten ist der Verlust von Individuen während der Bauphase durch die Errichtung stabiler Schutzzäune zu vermeiden. Dabei ist zu gewährleisten, dass in den abgesperrten Bereich keine Individuen eingeschlossen sind.

Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion:

- CEF 1** Es gelten die in VM 3 aufgeführten Rahmenbedingungen. Die Umsetzung hat durch ein geeignetes Fachbüro zu erfolgen. Die Eignung der Ersatzhabitate ist zu sichern. Die Durchführung eines Monitorings erfolgt bis mindestens zum Funktionsnachweis, nicht jedoch unter zwei Jahren. Die Ausweichhabitate sind vor Baubeginn / Abfang herzustellen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 85 BauO LSA)

Werbeanlagen (§ 10 BauO LSA)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich. Ausnahmsweise sind für Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen an der Glück-Auf-Straße zulässig.

9. 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) zu beachten.

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