

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

- 11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- a) Es handelt sich um ein Mischgebiete nach § 6 BauNVO.
 - b) Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, 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 –

- 12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Mischgebiet (M1)
- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt.
 - b) Die Geschößflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
 - c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins bis drei.
 - d) Bei einer Änderung, Erweiterung oder Umnutzung vorhandener Gebäude ist das Überschreiten der Baugrenze zulässig.

- 13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)
- Es wird eine offene Bauweise ("a") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

- 14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
- a) In Bereichen von Ein- und Ausfahrten können die Grünstreifen unterbrochen werden, jedoch maximal je 10,00 m.
 - b) Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen (z.B. für die Lagerung von Kaminholz für private Zwecke) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

- 15 Im Mischgebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 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.

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) Waschnittel 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 Heimtierhaltung
 - 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 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 Elektrogrößergeräte (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, Bostelbedarf, 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 10 Maßnahmenbereiche.

Für alle 10 Maßnahmen ist eine mindestens 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege 2 weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen. Alle flächigen Gehölzpflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Dieser Wildschutzzaun ist mindestens 5 Jahre vorzuhalten. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden. Wiesenflächen sind auch nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 2x jährlich in dem vorgeschriebenen Zeitraum zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Weiterhin sind in den Randbereichen der Gehölzpflanzungen 10 Stück Sitzkrücken für Eulen und Greifvögel aufzustellen.

- 2.1 M 1 – Mischbestand Laubholz im Süden
2.234 m² heimische Laubgehölze
- | | |
|--------------------------|---------------------|
| Arten: | |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Feld – Ulme | Ulmus minor |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |
| Flatter – Ulme | Ulmus laevis |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Schlehe/ Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| Vielblütige Rose | Rosa multiflora |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Gemeine Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Zweigflügeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Hunds – Rose | Rosa canina |
| Grau – Weide | Salix cinerea |
- Pflanzdichte: ca. 0,75 Pflanzen/ m²
Pflanzgröße Sträucher: v.Str. oB 5 Tr h 60–100
Pflanzgröße Heister: 2xv. mB h 100–125

- 2.2 M 2 – Mischbestand Laubholz im Südosten
775 m² heimische Laubgehölze
- Arten: – siehe M1 –
- Pflanzdichte: ca. 0,75 Pflanzen/ m²
Pflanzgröße Sträucher: v.Str. oB 5 Tr h 60–100
Pflanzgröße Heister: l. Hei oB h 100–150

- 2.3 M 3 – Mischbestand Laubholz Mitte
1127 m² heimische Laubgehölze
- Arten: – siehe M1 –
- Die bestehenden heimischen Laubgehölze werden freigestellt und es erfolgt eine Zwischenpflanzung zur Komplettierung des Bestandes.
- Pflanzdichte: ca. 0,5 Pflanzen/ m²
Pflanzgröße Sträucher: v.Str. oB 5 Tr h 60–100
Pflanzgröße Heister: l. Hei oB h 100–150

- 2.4 M 4 – Mesophile Wiese im Westen
Anlage einer Extensiv – Rasenfläche
583 m² Kräuter- und blumenreiche Wiesenfläche
- Die Fläche wird mit Oberboden bedeckt und mit Sand abgemagert. Danach wird eine Blumen- und kräuterreiche Wiesenfläche angelegt. Die Zusammensetzung der 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-Löwenzahn	1,5
Leucanthemum inculatum/ vulgare/ Wiesen-Margerite	3,3
Lotus corniculatus/ Hornschotenklee	1,5
Medicago lupulina/ Gelbklee	1,5
Papaver dubium/ Saatmohn	1,5
Pimpinella saxifraga/ Kleine Bärenmelle	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
Silene flos-cuculi/ Kuckuckslichtnelke	2,0
Silene vulgaris/ Gemeines Leimkraut	2,5
Tragopogon pratense/ Wiesenbocksbart	3,0
Trifolium campestre/ Feldklee	1,0
Vicia cracca/ Vogelwicke	1,0

- GRÄSER 50%:
- | | |
|--|------|
| Agrastis 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 guestfalica (ovina) / Schafschwengel | 5,0 |
| Festuca nigrescens (rubra)/ Horst-Rotschwingel | 12,0 |
| Festuca pratensis/ Wiesenschwingel | 5,0 |
| Poa pratensis/ Wiesenrispe | 8,0 |

Aufwandmenge: 38,302 kg/ha

Es sind ausschließlich Gräsermischungen aus autochthonem Saatgut zu verwenden.

Die Wiesenfläche ist 2x im Jahr zu mähen, Ende Juni und Ende Oktober/ Anfang November. Diese Mahd, sowie ihre Zeitpunkte werden festgeschrieben und sind jährlich einzuhalten. Gegebenenfalls kann ein Bauer zur Heuwerbung gefunden werden. Neben dem 1. Schnitt ist auch der 2. Schnitt in jedem Falle abzufahren.

- 2.5 M 5 – Baumpflanzung
1 Stück hochstämmiger Baum
- Art: Sommerlinde Tilia platyphyllos
Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14–16

- 2.6 M 6 – Strauchhecke
4.250 m² Heckengehölze
- Arten:
- | | |
|-----------------------|--------------------|
| Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Gemeine Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Schlehe/ Schwarzdorn | Prunus spinosa |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Hunds – Rose | Rosa canina |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
- Pflanzung ein- bis fünfreihig
Pflanzdichte: ca. 0,75 Pflanzen/ m²
ca. 3.188 Stück Sträucher
Pflanzgröße: v.Str. oB 5 Tr h 60–100

- 2.7 M 7 – Randbegrünung
2.214 m² Gebrauchsrosen
- Randbereiche und nicht genutzte Flächen sind mit Rasen der Mischung RSM 3.11. zu begrünen. Alle Flächen sind mind. 2x im Jahr zu mähen. Mähgut ist abzufahren.

- 2.8 M 8 – Baum-Strauch-Hecke im Westen
467 m² Heckengehölze
- Arten: – siehe M6 –
Pflanzung dreireihig
280 Stück Sträucher
Pflanzgröße: v.Str. oB 5 Tr h 60–100

- 8 Stück hochstämmige Bäume
- Art: Sommerlinde Tilia platyphyllos
Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14–16

- 2.9 M 9 – Baum-Strauch-Hecke im Osten
1137 m² Heckengehölze
- Arten: – siehe M6 –
Pflanzung drei- und siebenreihig
796 Stück Sträucher
Pflanzgröße: v.Str. oB 5 Tr h 60–100

- 13 Stück hochstämmige Bäume
- Art: Sommerlinde Tilia platyphyllos
Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14–16

- 2.10 M 10 – Mesophile Wiese im Osten
Anlage einer Extensiv – Rasenfläche
685 m² Rasensaat

Die Fläche wird mit Oberboden bedeckt und mit Sand abgemagert. Danach wird eine Blumen- und kräuterreiche Wiesenfläche angelegt. Die Zusammensetzung der Wiesenmischung: – siehe M 4 –

Anlage 3 013-2017

STADT BITTERFELD-WOLFEN BEBAUUNGSPLAN

**03-2016btf "M1 Wiesenstraße West",
OT Stadt Bitterfeld**

**Ausfertigung
Maßstab 1: 1.000 Gemarkung Bitterfeld
Aufgestellt: August 2016 Flur 10, 37, 38**

Satzungsexemplar

Ingenieurbüro Ladde Dipl.-Ing. Claudia Ladde Infrastruktur • Straßenbau • Objektplanung	 INGENIEURBÜRO LADDE	OT Bitterfeld Binnengärtenstraße 10 06749 Bitterfeld-Wolfen	
		Tel. 03493 / 338090 Fax 03493 / 3380929	
		E-mail: info@iso-ladde.de www.iso-ladde.de	
		Datum Name	
bearbeitet		02/17	Ing.büro
gezeichnet		02/17	Ing.büro
geprüft :			