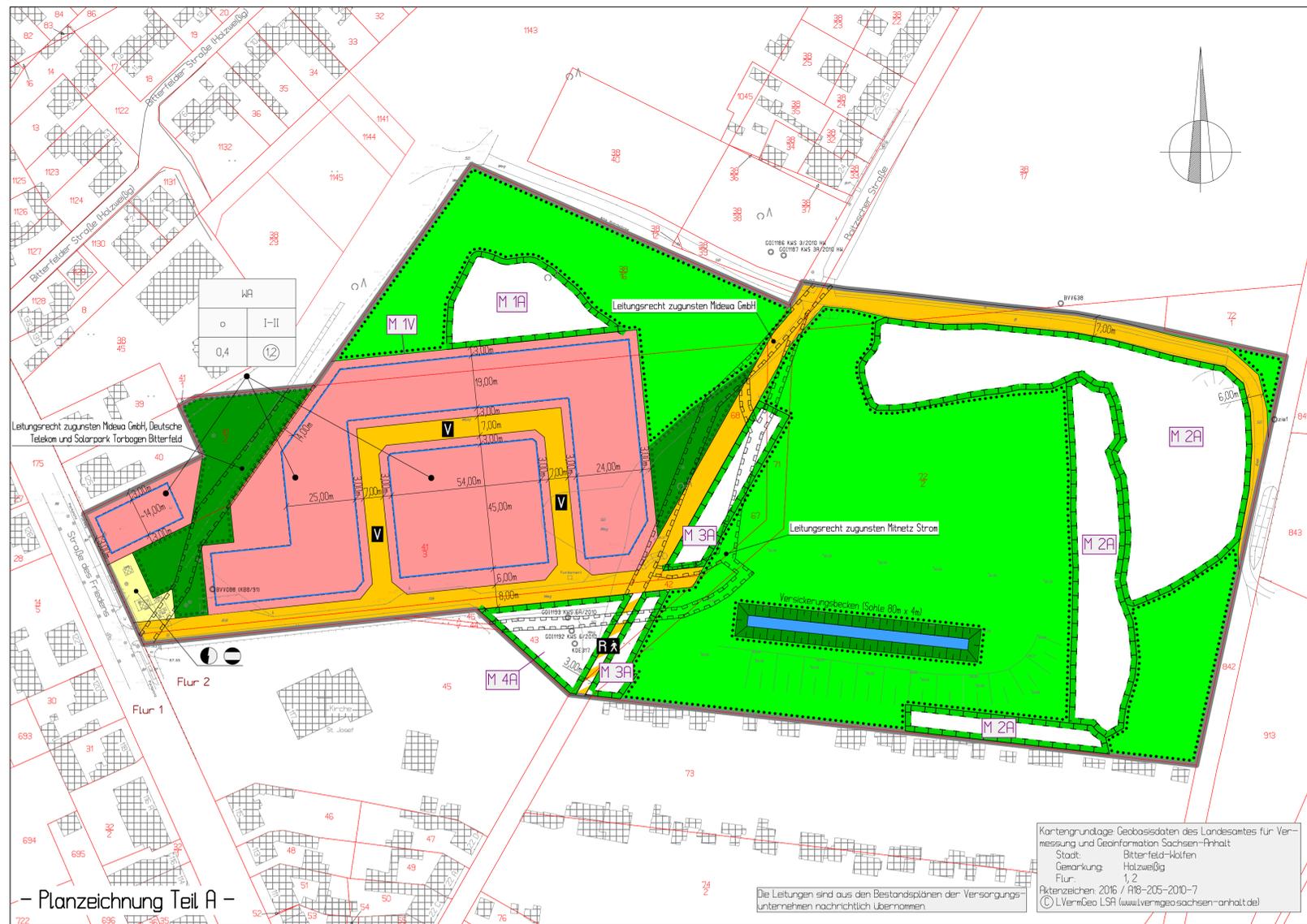


Bebauungsplan 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg", OT Holzweißig der Stadt Bitterfeld-Wolfen



- Planzeichnung Teil A -

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 § 5 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNB, § 11 BauNB
WA Allgemeines Wohngebiet (S 4 BauNB)

Maß der baulichen Nutzung
 § 5 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNB, § 11 BauNB
 0,4 (12)

Art der baulichen Nutzung
 B D C E

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNB, § 22 und § 23 BauNB
 a) offene Bauweise
 b) Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen
 § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNB, § 22 und § 23 BauNB
 a) offene Bauweise
 b) Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen
 § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNB, § 22 und § 23 BauNB
 a) offene Bauweise
 b) Baugrenze

Elektrizität
 Gas
 Verkehrsflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 8 BauNB
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbehinderter Bereich
 Fußgängerbereich
 Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
 § 5 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 6 BauNB
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 6 BauNB
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und § 6 BauNB
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
 § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 6 BauNB
 Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 § 9 Abs. 7 BauNB
 M: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu bestehender Fläche
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 und § 6 BauNB
 Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
 § 9 Abs. 8 BauNB
 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze
 M: Maßnahmen zur Kompensation
 O: Grundwasseresselsstelle (MDE)

Verfahrensvermerke

Präambel:
 Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung von 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Satzung über den Bebauungsplan 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg", OT Holzweißig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

11 Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 16.08.2017 mit dem Beschlussantrag-Nr. 149-2017 die Aufstellung des Bebauungsplans 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg", OT Holzweißig beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am xxx.2018.

12 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom xxx.2018 bis xxx.2018 statt. Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffene Behörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom xxx.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

13 Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom xxx.2018 und xxx.2018 abgestimmt.

14 Der Entwurf des Bebauungsplans 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg" hat vom xxx.2018 bis einschließlich xxx.2018 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von Jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Sinne der Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am xxx.2018 bekannt gemacht.

15 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom xxx.2018 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.

16 Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am xxx.2018 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

17 Der Bebauungsplan 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg" wurde vom Stadtrat am xxx.2018 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom xxx.2018 gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den
 Der Oberbürgermeister

2 Der Bebauungsplan 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg" wird hiermit ausgefertigt.

Bitterfeld-Wolfen, den
 Der Oberbürgermeister

3 Die Stelle bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurde in Bitterfeld-Wolfen am 2018 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB iVm § 215 BauGB erfolgt.

Die Satzung ist am 2018 in Kraft getreten.

Bitterfeld-Wolfen, den
 Der Oberbürgermeister

4 Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans - nicht geltend - gemacht worden.

Bitterfeld-Wolfen, den
 Der Oberbürgermeister

1 Textliche Festsetzungen (Teil B)

- 11 Art der baulichen Nutzung (S 9 (1) 1 BauGB)
- a) Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNB
 b) Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) 1, 2 und 3 BauNB
 c) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) 1 und 2 BauNB
- 12 Maß der baulichen Nutzung (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNB)
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt
 b) Die Geschosflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt
 c) Die Zahl der Geschosse beträgt eins bis zwei
- 13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (S 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNB)
 Es wird eine offene Bauweise ("a") festgesetzt (S 22 (2) BauNB)
- 14 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (S 9 (1) 4 BauGB)
 a) Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt
 b) Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNB und § 23 Abs. 5 BauNB Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNB nicht zwischen der Straßengrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig
 Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNB sowie Einfriedungen, Stützmauern iVm der Zufahrt zu Tiefgaragen und Herbeanlagen an der Stätte der Leistung
- 15 Private Grünflächen (S 9 (1) 15 BauGB)
 Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbauten Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Firmengruppen (z.B. für die Lagerung von Kaminholz für private Zwecke) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.
- 16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft (S 9 (1) 20 BauGB)
 Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist nicht gestattet.
 Es ist ein Anschluss an den neu zu errichtenden Regenwasserkanal herzustellen der in das Versickerungsbecken mündet. Die Errichtung von Zisternen als Zwischenspeicher zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen, versehen mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal, ist zulässig.
 Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

2 Grünräumliche Festsetzungen

- 21 Vermeidungsmaßnahmen
 Während der Bauphase tragen folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Schäden (Beinträchtigungen) und Schädigungen/ Störungen (gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG) des Naturhaushaltes bei
- Maßnahme 1 V - Beschränkung der räumlichen Ausdehnung des Baufeldes
 Das Baufeld wird in seiner Ausdehnung auf ein Minimum beschränkt. Bodenverdichtung und Bodenversiegelung (auch zeitweise) werden auf die Flächen beschränkt, die unbedingt benötigt werden. Eine Beinträchtigung angrenzender Flächen, z.B. durch Lagerung von Material bzw. Aushub oder das Abstellen von Arbeitsgeräten ist unzulässig.
- Maßnahme 2 V - Schutz und Erhalt des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes
 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für den Erhalt der vorhandenen Gehölze zu sorgen, welche nicht in Anspruch genommen werden. Im Zuge der Bauausführung hat der Auftragnehmer ebenfalls Rechnung zu tragen, dass die Forderungen der DIN 18 920 und der RfS LP 4 zum Schutz von Gehölzen und sonstigen Vegetationsflächen bei Bauarbeiten beachtet werden. Der Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden hat dabei einen besonderen Stellenwert.
- Folgende Maßnahme wird zum Schutz des Gehölzbestandes durchgeführt:
 - Schutz der Gehölze mit einem Zaun, Abstand zwischen Gehölz und Zaun in Anlehnung an die DIN 18 920 mindestens 1,00 m (soweit möglich). Dieser ist zu allen Gehölzbeständen hin notwendig.
- Maßnahme 3 V - ökologische Baubewachung
 Zur Kontrolle der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen 1 V und 2 V zur Baufeldfreimachung sowie der Umsetzung der Maßnahmen unter Umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten ist eine ökologische Baubewachung vorgesehen. Neben den eigentlichen landschaftspflegenden Vermeidungsmaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze einer ökologisch verträglichen Bauausführung zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf folgende bautechnische Maßnahmen verwiesen:
 Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und -geräten
 Baumaschinen und -geräte sind durch das bauausführende Unternehmen täglich auf Leckagen an Dichtungen und Baufelder werden die Forderungen der DIN 18915 Blatt 3 (Bodenverdichtung, Bodenlagerung, Bodenschichten-Einbau, Bodentrocknung) umgesetzt.
 Sachgemäßer Umgang und sachgemäße Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen
 Infolge des hohen Gefährdungsrisikos von Boden und Grundwasser gegenüber Schadstofftragern und Verschmutzung werden die Flächen, auf denen potenziell gefährliche Stoffe gelagert werden sollen, so abgesichert, dass kein Austritt erfolgen kann. Das bauausführende Unternehmen hat auf einen sachgemäßen Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen, die eine Beinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushaltes herbeiführen könnten (z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen sowie Farb- und Konservierungsstoffe) zu achten.
 Lärmschutzmaßnahmen
 Lärmbelastigungen werden während der Bauarbeiten auf ein Minimum beschränkt, es werden geräuscharme bzw. schallgedämmte Baumaschinen und -geräte nach DIN verwendet.
- 22 Ausgleichsmaßnahmen
 Maßnahme 1 A - Umwandlung eines Reinbestandes Laubholz aus überwiegend nicht heimischen Arten in Reinbestand Laubholz aus heimischen Arten
 Der Robinienbestand soll in einen heimischen Laubmischbestand umgewandelt werden. Hierfür ist die Fällung der Robinien vorgesehen. Da sich die Art über Wurzelstöckchen vermehrt, ist die Rodung der Wurzelstöcke unerlässlich. Hierbei sind die Wurzelschneidemaschinen mit herausgezogenen Wurzeln zu entfernen. In Anschluss sind gebietstypische standortgerechte Baumarten anzupflanzen (siehe Tabelle 1).
 Maßnahme 2 A - Umwandlung eines Baumbestandes/ einer Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen in Feldgehölz aus heimischen Arten
 Im Nordosten des Gebietes hat sich ein Gehölzbestand entwickelt, welcher zu großen Teilen aus Robinien besteht. Die Robinien sollen, wie bei der Maßnahme 1 A beschrieben, gefällt und gerodet werden. Hier ist ebenfalls darauf zu achten, dass die Wurzelschneidemaschinen mit herausgezogenen Wurzeln zu entfernen. Zu erhalten sind die heimischen Arten, wie z.B. Sand-Birke (Betula pendula) und Weide (Salix spec.).
 Ein ähnliches Vorgehen ist bei der Robinienreihe im Süden der Fläche der ehemaligen Ziegelei geplant. Hier besteht eine ca. 75m lange Baumreihe aus Robinien, welche durch heimische Arten ersetzt werden soll.
 Die Tabelle 1 und 2 geben geeignete Arten wieder.
 Maßnahme 3 A - Umwandlung krautiger Vegetation in Feldgehölz aus heimischen Arten
 Die Fläche kann in den Randbereichen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu einem Feldgehölz entwickelt und aufgewertet werden.
 Südöstlich des geplanten Wohngebietes ist eine Grünfläche mit vier Bestandsbäumen. Die Bäume sollen erhalten werden und mit Sträuchern zu einem Feldgehölz entwickelt werden.
 Die Tabelle 1 und 2 geben geeignete Arten wieder.

Maßnahme 4 A - Umwandlung Weg/ Platz in Feldgehölz aus heimischen Arten
 Entwicklung eines Feldgehölzes. Es soll jedoch in Verbindung zur "Ritzscher Straße" ein unbefestigter Weg belassen werden.
 Die Tabelle 1 und 2 geben geeignete Arten wieder.

Tabelle 1		Tabelle 2	
Elsbäuer	Sorbus torminalis	Enggriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Rosa canina	Gemeine Haselnuss	Sorbus torminalis
Feld-Ulme	Ulmus minor	Rote Heckenröschen	Liguster
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	Schwarzer Holunder	Lonicera xylosteum
Hainbuche	Cornus betulus	Zweigflügeliger Weißdorn	Sorbus torminalis
Rotbuche	Fagus sylvatica		Crataegus laevigata
Stiel-Eiche	Quercus robur		
Trauben-Eiche	Quercus petraea		
Winter-Linde	Tilia cordata		

23 Artenschutzrechtliche Maßnahmen
 Im Rahmen der Faunistischen Sonderuntersuchungen wurden Gebüschbrüter sowie die streng geschützte Zaunelchse nachgewiesen. Aufgrund dessen ist es erforderlich für die Arten geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbote des § 44 des BNatSchG abzuleiten. Dies erfolgt in Rahmen des Artenschutzfachbeitrages.
 Maßnahme V 1 - Bauen außerhalb von Brutzeiten von Vögeln
 Zur Vermeidung von Störungstatbeständen sollen Rodungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchgeführt werden. Rodungen sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unzulässig. Nach dem Roden sollten weitere Bauarbeiten ebenfalls außerhalb der Brutzeit erfolgen. Bauarbeiten, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung sollte nicht länger als eine Woche betragen.

Anlage 1
218-2018



BEBAUUNGSPLAN			
BEZEICHNUNG			
04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg", OT Holzweißig, Stadt Bitterfeld-Wolfen			
MABSTAB		GEMARKUNG	
1 : 1.000		Holzweißig	
FASSUNG VOM		FLUR	
August 2018		1, 2	
PLANUNGSPHASE			
ENTWURF			
Ingenieurbüro Ladde		OT Bitterfeld Bismarckstraße 10 06749 Bitterfeld-Wolfen Tel. 03493 / 338090 Fax 03493 / 3380929 E-mail: info@iso-ladde.de www.iso-ladde.de	
Dipl.-Ing. Claudia Ladde		bearbeitet 08/18 Ing.büro gezeichnet 08/18 Ing.büro geprüft:	
Infrastruktur • Straßenbau • Objektplanung		Datum Name	