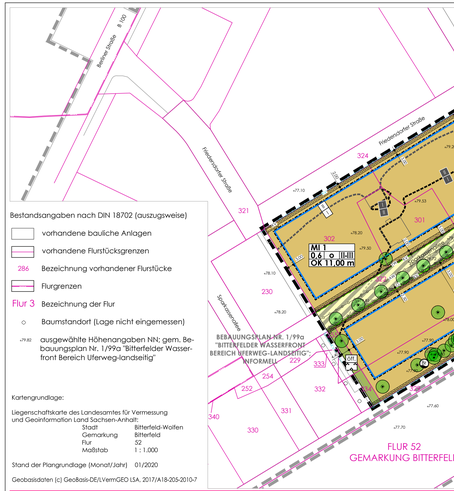
Teil A



Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 286 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Flurgrenzen
- Flur 3 Bezeichnung der Flur
- Baumstandort (Lage nicht eingemessen)
- 79.80 ausgewählte Höhenangaben NN; gem. Bebauungsplan Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg-landseitig"

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt:

Stadt	Bitterfeld-Wolfen
Gemarkung	Bitterfeld
Flur	52
Maßstab	1 : 1.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 01/2020

Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE/LVermGEO LSA, 2017/A18-205-2010-7

Hinweise:

Hochwasserschutz:

- Teile des Bebauungsplanes befinden sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. §§ 78 d Abs. 1 WHG. Es besteht Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Wasserbehörde (UWB) in Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung gem. WG LSA. Es besteht das Verbot der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78 c (2) WHG).

Baugrund:

- Es wird empfohlen, vor der baulichen Inanspruchnahme der jeweiligen Baugrundstücke geotechnische Untersuchungen vorzunehmen.

Natur- und Artenschutz:

- Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbeständen) sollen zur Vermeidung von Störungstatbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (nicht im Zeitraum 01.03.-30.09.) stattfinden. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme sollte höchstens eine Woche betragen. Hiervon abweichende Bauzeiten bedürfen der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

- Um artenschutzfachlich bzw. -rechtlich eine abschließende Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde sicherstellen zu können sind im Vorfeld des Vollzuges des Bebauungsplanes 3 Begehungen des Plangebietes durchzuführen. Der resultierende artenschutzfachliche Bericht ist im Vorfeld von Baumaßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen.

LMBV GmbH:

- Die im Plangebiet vorhandenen Filterbrunnen sind mit kohäsivem Versatzmaterial verwahrt worden. In diesem Bereich liegen gestörte Lagerungsverhältnisse vor und sind somit bei der Nachnutzung zu berücksichtigen. Bei Erdarbeiten muss mit der Freilegung der Filterbrunnenröhre gerechnet werden. Die Brunnenröhren wurden i. d. R. bis 1,5 m unter Geländeoberkante (GOK) zurückgebaut.

Planzeichenerklärung (PlanzV)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MI Mischgebiete, mit laufender Nummer; siehe textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse
- OK 11,00 m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB UND § 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit Straßenbegrenzungslinie
- V Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- Leitungen, unterirdisch
- Leitungen, unterirdisch (außerhalb Plangeltungsbereich - informell)
- EV Elektro (Nieder-/Mittelspannung)
- EV Elektro (Nieder-/Mittelspannung) (außerhalb Plangeltungsbereich - informell)
- TW Trinkwasser
- AW Abwasser
- G Gas

Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

- GRT Grünflächen, öffentlich
- Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Informelle Darstellungen

- Filterbrunnen-Bohrloch verwahrt, wasserwirtschaftliche Anlage der LMBV in nachrichtlicher Übernahme
- Abgrenzung unterschiedlicher **Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung, tags**; siehe textl. Festsetzung
  Quelle: Anlage 5, Blatt 1 aus: Schalltechnisches Gutachten Nr. 04421 zum Bebauungsplan Nr. 03-2019bff Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg - landseitig" der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Abgrenzung unterschiedlicher **Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung, nachts**; siehe textl. Festsetzung
  Quelle: Anlage 5, Blatt 2 aus: Schalltechnisches Gutachten Nr. 04421 zum Bebauungsplan Nr. 03-2019bff Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg - landseitig" der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg-landseitig" und Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront Bereich Uferweg-landseitig"; informell

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1.1 Es werden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Die Mischgebiete **MI** werden gem. § 6 (1) BauNVO in Bezug auf die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gem. § 1 (4) BauNVO wie folgt gegliedert:
In den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind Gebäude und Räume i. S. d. § 13a BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO zulässig, die geeignet und dazu bestimmt sind, vorübergehend einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Darüber hinaus sind als Einzelhandelsbetriebe Läden für den täglichen touristischen Bedarf sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke und weitere sonstige Gewerbebetriebe in Verbindung mit Tourismus-, Freizeit- und Erholungsnutzungen zulässig.

1.2 Die Mischgebiete **MI** werden gem. § 1 (5), (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
In den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO unzulässig.

2. In den Mischgebieten **MI** sind in Garagen- und Kellergeschossen unterhalb des Bezugspunktes gem. textl. Festsetzung Ziff. 6. nur Stellplätze und Nebenräume, welche zur Vereinigung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen schadlos geflutet werden können, zulässig.

3. Die gem. § 6 (3) BauNVO in den Mischgebieten **MI** zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. textl. Festsetzung Ziff. 1.1, im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art, sind auf der Grundlage des § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO als Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

a) Ausnahmsweise Zulässigkeit von "Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden";
Einzelhandelsbetriebe für den täglichen touristischen Bedarf mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortimenten gem. textl. Festsetzung Ziff. 3.1, ausgenommen der Verkauf und die Vermietung von Fahrrädern und Fahrradzubehör auf max. 250 m² Verkaufsfläche sowie Sportartikeln auf max. 300 m² Verkaufsfläche als allgemein zulässige Nutzungen, bis zu einer Verkaufsfläche von max. 150 m² ("Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden").

b) Ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinteiligen Nahversorgern / Convenience-Stores;
Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel, einschließlich Getränke gem. textl. Festsetzung Ziff. 2.1 bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² (kleinteilige Nahversorger, Convenience-Stores);

c) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten;
Einzelhandelsbetriebe deren Hauptsortimente gem. textl. Festsetzung Ziff. 3.1 zu mindestens 90 % als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 150 m² nicht überschreiten.

d) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops und Werksverkauf;
Tankstellenshops sowie Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. textl. Festsetzung Ziff. 2.1 führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche nutzen.

3.1 Die Begriffe "Zentrenrelevante Sortimente" und "Nahversorgungsrelevante Sortimente™ umfassen für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der "Bitterfeld-Wolfener-Liste" wie nachfolgend festgesetzt (Anm.: NV-Nr. = Wirtschaftszweig-Nr.):

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)
- Blumen
  - Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
- Apotheken
  - Apotheken (WZ-Nr. 47.73)

Zentrenrelevante Sortimente

- Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere
  - Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
- Medizinische und orthopädische Artikel
  - Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
- Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation
  - Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2),
  - Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat
  - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3),
  - Antiquitäten, 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 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 ohne Matratzen und Bettwaren (aus 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/Teppichboden (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
  - Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
- Sportartikel
  - Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
- Fahrräder und -zubehör
  - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

* Quelle: "Bitterfeld-Wolfener Sortimentenliste" des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, Stadtratsbeschluss 039-2018 vom 08.08.2018

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

4. Im Mischgebiet **MI 1** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (gem. § 17 (2) BauNVO) ausnahmsweise zulässig. Im Mischgebiet **MI 2** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (gem. § 17 (2) BauNVO) zulässig.

5. Im Mischgebiet **MI 1** ist im Bereich eines dritten Geschosses die Überbaubarkeit zu zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses bis zu einer Gebäudehöhe von 11,00 m (oberhalb 2. Geschoss) zulässig (Staffelgeschoss).
Im Mischgebiet **MI 2** ist im Bereich eines zweiten und/oder dritten Geschosses die Überbaubarkeit zu zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses bis zu einer Gebäudehöhe von 9,00 m (oberhalb 2. Geschoss) zulässig (Staffelgeschoss).

6. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird für die Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** mit 80,00 m NN, festgesetzt.

7. Die in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt dürfen durch Gebäudeteile in Form von Aufzugsüberfahrten, um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

8. Die Baugrenzen dürfen in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern, Loggien, Haustritten/Treppen und Balkonen bis zu 1 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen, w. v., vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Haustritten/Rampen, unzulässig. Die Festsetzung Ziff. 15., Satz 4 bleibt von Vorstehendem unberührt.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

9. Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Hervortreten von überdachten Stellplätzen oder Garagen vor die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenfluchten der Hauptgebäude ist unzulässig.

10. Für die Anlage von Stellplätzen im Bereich der Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** gilt:
Die Oberfläche ist mindestens mit einem Abflusswiderwert von 60 % wasserdurchlässig zu gestalten, durch die Verwendung von Rasengittersteinen, breitfugig verlegten Pflaster, Ökopflaster, Mineralgemisch oder Schotterrasen. Für Grundstückszufahrten ist der Einbau von bituminös gebundenen Decken und Straßenbeton zulässig.

11. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. d. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. d. § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

12. Nebenanlagen in Form von Einfriedungen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb von Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand ≥ 2,50 m zu Gehwegen bzw. der hier vorgelagerten öffentlichen Grünflächen sowie ≥ 3,50 m zur Fahrbahn der Sparkassenallee und ≥ 1,00 m zum Uferrundweg (Seeromenade) zulässig zu errichten. Die max. Höhe der Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind auf max. 1,20 m Höhe zu begrenzen.

Hinweis:
Es ist zu beachten, dass von der Einfriedung keine Einschränkungen oder Beeinträchtigungen der Benutzung der öffentlichen Verkehrsanlagen ausgehen dürfen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13. Im gesamten Plangeltungsbereich ist entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gem. § 9 (1) Nr. 16 d) BauGB die Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Die Versickerungsmulden sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

14. Freiflächen in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu pflegen. Alternativ können bodendeckende Gehölze oder Stauden zur repräsentativen Gestaltung der Außenanlagen verwendet werden.
Innerhalb des Mischgebietes **MI 2** sind gärtnerisch anzulegende Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Bestehende Gehölze sind dabei anzurechnen.

15. In dem Mischgebiet **MI 2** und in der differenzierten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist der vorhandene vitale Laubbaum-Bestand höchster Priorität* zu erhalten und in die Neugestaltung der Freiflächen zu integrieren. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind gegen Schadeinwirkungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten und bei ihrem Abgang durch Hochstamm-Neupflanzungen gem. Artenliste zu ersetzen. Vorzugsweise sind hierbei Winterlinde oder Stieleiche zu verwenden.
Eine Unterbauung der Kronentraufen der als zu erhalten festgesetzten Gehölze ist nicht zulässig!

*gemäß Liste zur Karte "Baumbestand / Biotop- und Nutzungstypen" - siehe Begründung des Bebauungsplanes

Artenliste

Einzelbäume, Baumreihen, Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus calleriana	Stadtbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Säuleneiche
Carpinus betulus		fastigiata	Stieleiche
Fastigiata	Säulen-Hainbuche	Quercus robur pyr.	Winterlinde
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	Tilia cordata	Kaiserlinde
Platanus acerifolia	Platane	Tilia europaea Pallida	Sommerlinde
Prunus serrulata Kanzan	Japanische Zierkirsche	Tilia platyphyllos	

Hecken, Gehölzgruppen

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe / Schwarz-dorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne		Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur pyr	Vogelkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere, Rote Johannisbeere
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel		
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Ligustrum vulgare	Liguster	Tilia cordata	Winterlinde
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Für Gruppenpflanzungen und Hecken sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 5 Trieben ab 30 cm Höhe, Heister ab 100 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind in versetzten Stand im Raster 1 m x 1 m bis 1,50 m durchzuführen.
Baumpflanzungen sind mit 3x verpflanzten Hochstämmen ab StU 14 - 16 cm durchzuführen. Für Baumreihen und Straßenbäume sind Qualitäten ab StU 18 - 20 cm zu verwenden.

Die Pflanzenware ist aus gebietsheimischer Herkunft zu beziehen, für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind 3 Jahre vorzusehen.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

16. Für die Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** sind zum Schutz vor Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm der B 100 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Unter Beachtung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für den Schutzanspruch der Mischgebiete **MI** nachfolgende Orientierungswerte als maßgebliche Immissionsrichtwerte festgesetzt:

tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)	60 dB (A)
nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)	45 dB (A)

Quelle: DIN 18005, Beiblatt 1, Beuth Verlag GmbH Berlin

17. In den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind die Grundrisse von Wohngebäuden und Ferienwohnungen so zu gestalten, dass sich die nach DIN 4109[3] (Schallschutz im Hochbau, 2018) schutzbedürftigen Räume auf der lärmabgewandten Seite befinden (südöstliche Gebäudeseite). Terrassen und Balkone sind nur nach Süden und Osten zu orientieren. Die Regelungsinhalte der textlichen Festsetzung Ziff. 18. bleiben unberührt. Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

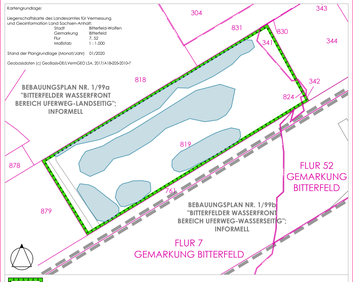
18. Für das Mischgebiet **MI 1** und Teile des Mischgebietes **MI 2** wird gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz gem. DIN 4109[3] (Schallschutz im Hochbau, 2018) für die der Straßenverkehrsfläche (B 100) zugewandten, schutzbedürftigen Räume (Aufenthaltsräume) in Gebäuden für den Lärmpegelbereich II festgesetzt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zu beachten.
Der v. g. Straße zugewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand weniger als 90°/100gon beträgt. Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragverfahrens auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Eigenabschirmung bzw. Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

19. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen ist deren Schalldämmmaß und die dazugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von DIN 4109[3], Tab. 9 sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.

[3] DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, einsehbar im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Externe Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme B
Flurstück 819, Flur 7, Gemarkung Bitterfeld
Flurstücke 341 und 342, Flur 52, Gemarkung Bitterfeld
Entwicklung von Laubholz-Mischbestand zu Stieleichenwald



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); hier: Zuordnung externe Kompensationsmaßnahmen für Bebauungsplan Nr. 03-2019bff „MI Goitzsche SO 16 und SO 17"

Optionsbereiche

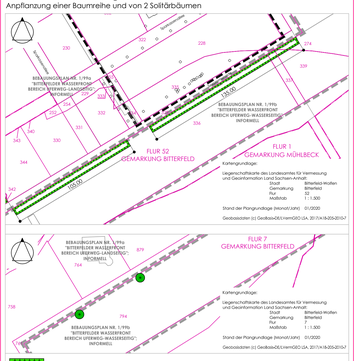
Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 03-2019bff „MI Goitzsche SO 16 und SO 17" hervorgerufenen naturschutzrechtlichen Eingriffe werden 2.700 m² für Waldentwicklungsmaßnahmen als Optionsbereiche innerhalb einer ca. 6.100 m² großen Fläche zugeordnet. Die Flächen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03-2019bff „MI Goitzsche SO 16 und SO 17", innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 01/99a „Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg landseitig".

Auf der Fläche ist der vorhandene Mischbestand Laubholz zu einem standortgerechten Eichenwald zu entwickeln. Zur Erreichung des Zielbiotoptyps Stieleichenwald WCA sind gezielte Pflegemaßnahmen und die Entfernung von schattstellten und standortfremden sowie invasiven Gehölzarten vorzunehmen. Bestandslücken sind durch ergänzende Anpflanzungen aufzufüllen.

Die konkreten Pflanzstandorte werden zur Vorbereitung der Maßnahmendurchführung in einem städtebaulichen Vertrag durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen näher bestimmt. Die Neuanpflanzungen sind zu 70 % mit Stieleiche auszuführen, daneben auch Feld-Ahorn und Hainbuche, Weißdorn Schlehe, Hartriegel und Ribes-Arten sind als Ergänzung der Pflanzung und zur Anreicherung der Artenvielfalt vorzugsweise in den Randbereichen zu fördern.

Bei Bedarf ist zur Vermeidung von Wildschäden ein Fortschutzzaun (1,60 m Höhe) zu errichten, der nach dem Herauswachsen der Kultur aus dem Verbissbereich zurückzubauen ist.

Maßnahme B
Flurstücke 274, 336, 337 und 339, Flur 52, Gemarkung Bitterfeld;
Flurstück 794, Flur 7, Gemarkung Bitterfeld
Anpflanzung einer Baumreihe und von 2 Solitärbäumen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); hier: Zuordnung externe Kompensationsmaßnahmen für Bebauungsplan Nr. 03-2019bff „MI Goitzsche SO 16 und SO 17"

Solitärbaum (ungefährer Standort)

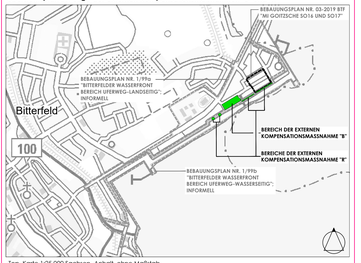
Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 03-2019bff „MI Goitzsche SO 16 und SO 17" hervorgerufenen Eingriffe wird parallel zum Plangeltungsbereich ein rd. 240 m umfassender Abschnitt des Uferweges auf Südseite mit Bäumen bepflanzt. Das Maß mit einem Mindestabstand von 20 m zu setzen, damit die Blickbeziehungen zum Wasser und zu den jenseitigen Uferbereichen gewährleistet bleiben. Zwei weitere Bäume sind als räumliche Markierung am Ende der Baumreihe anzuordnen.

Die konkreten Pflanzstandorte werden zur Vorbereitung der Maßnahmendurchführung in einem städtebaulichen Vertrag durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen näher bestimmt. Angepflanzt werden sollen Hochstämme standortgerechter Laubholz Arten in Qualitäten ab 18 - 20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe). Zu verwenden sind vorzugsweise Stieleichen und Linden gemäß Artenliste, insgesamt sind max. drei verschiedene Arten auszuwählen. Am Kaffeehaus sind 2 Bäume derselben Art anzupflanzen.

Die Flächen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03-2019bff „MI Goitzsche SO 16 und SO 17", innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01/99b „Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg wasserseitig".

Die Durchführung der externen Maßnahmen „B" und „R" ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Übersichtsplan zur Lage der externen Kompensationsmaßnahmen "B" und "R"



Topographische Karte 1:25.000 Sachsen- Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-205-2010-7

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 und 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Gesetz über Naturschutz