Anlage 04_175-2022

Stadt Bitterfeld-Wolfen

2. Änderung des Bebauungsplanes
„Sonnenallee-West“ im Ortsteil Rödgen

---

5. Entwurf

Teil B - Textliche Festsetzungen

August 2022

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8, 9 BauNVO)

1. Für das Teilgebiet **TG 1** erfolgt die Ausweisung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE).

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO
- 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 Bestandteil werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Für die Teilgebiete **TG 2 bis TG 4** erfolgt die Ausweisung gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet (GI)

Zulässig sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 9 (3) BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

nicht Bestandteil werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

TG 2: Ansiedlungen im Teilgebiet TG 2 sind nur insoweit zulässig, als dass die Funktionsfähigkeit des Knotenpunktes am Autohof / Autobahnauffahrt reibungslos gewährleistet bleibt. Dazu haben die zulässigen Ansiedlungen jeweils im Rahmen des Baugesuchs einen belastbaren Nachweis der Funktionsfähigkeit des Anbindepunktes zum Knotenpunkt BAB 9 / B 183 zu erbringen. Es ist deren jeweiliges Verkehrsaufkommen und Betriebsregime in einer projektbezogenen Verkehrsprognose zugrunde zu legen.

TG 3 und TG 4: In den Teilgebieten TG 3 und TG 4 ist die Ansiedlung von Transportunternehmen mit hohem Verkehrsaufkommen (Logistikdienstleister) unzulässig. Dazu zählen Speditionen, Transporteure, Lagerdienstleister, Kurier-, Express- und Paketdienste sowie Postverteil- oder -zustellunternehmen.

3. Im Bebauungsplangebiet sind Photovoltaikanlagen nur als Nebenanlagen zulässig. Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art ist im Plangebiet unzulässig.

B. 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 strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungs-relevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m², wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyps eines „Bitterfeld-Wolfener-Nachbarschaftsladens“ zuzuordnen sind.

„Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

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: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen

C. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

1. Für das Teilgebiet **TG 1** wird festgesetzt:

1.1 Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.

1.2 Die Baumassenzahl ist auf 8,0 festgesetzt.

1.3 Es ist nur eine Mastwerbeanlage (Pylon) 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.

2. Für das Teilgebiet **TG 2** wird festgesetzt:

2.1 Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Die Baumassenzahl ist auf 8,0 festgesetzt.

2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt begrenzt:

Teilgebiet gemäß Planeintrag	Oberkante Attika (als Höchstmaß)
TG 2	108.00 m üNN

2.4 Technische Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 400 m² dürfen ausnahmsweise eine Höhe bis maximal 132.00 m üNN haben.

Definition der Oberkante baulicher Anlagen

Entsprechend § 18 (1) BauNVO wird als Bezugshöhenkote die Oberkante der Straße (B183, Nähe Brückenbauwerk) festgesetzt. Die Lage der Bezugshöhenkote ist in der Planzeichnung vermerkt.

2.5 Je Teilgebiet ist nur eine Mastwerbeanlage (Pylon) 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.

3. Für die Teilgebiete **TG 3 und TG 4** werden festgesetzt:

3.1 Die Grundflächenzahl ist auf 0,7 festgesetzt.

3.2 Die Baumassenzahl ist auf 8,0 festgesetzt.

3.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt begrenzt:

Teilgebiet gemäß Planeintrag	Oberkante Attika (als Höchstmaß)
TG 3	127.00 m üNN
TG 4	110.00 m üNN

3.4 Technische Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 400 m² dürfen ausnahmsweise eine Höhe bis maximal 132.00 m üNN haben.

Definition der Oberkante baulicher Anlagen
Entsprechend § 18 (1) BauNVO wird als Bezugshöhenkote die Oberkante der Straße (B183, Nähe Brückenbauwerk) festgesetzt. Die Lage der Bezugs-höhenkote ist in der Planzeichnung vermerkt.

3.5 Je Teilgebiet ist nur eine Mastwerbeanlage (Pylon) 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.

D. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie innere Erschließungsstraßen und Gebäudeumfahrungen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

E. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

F. Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 (24) BauGB)

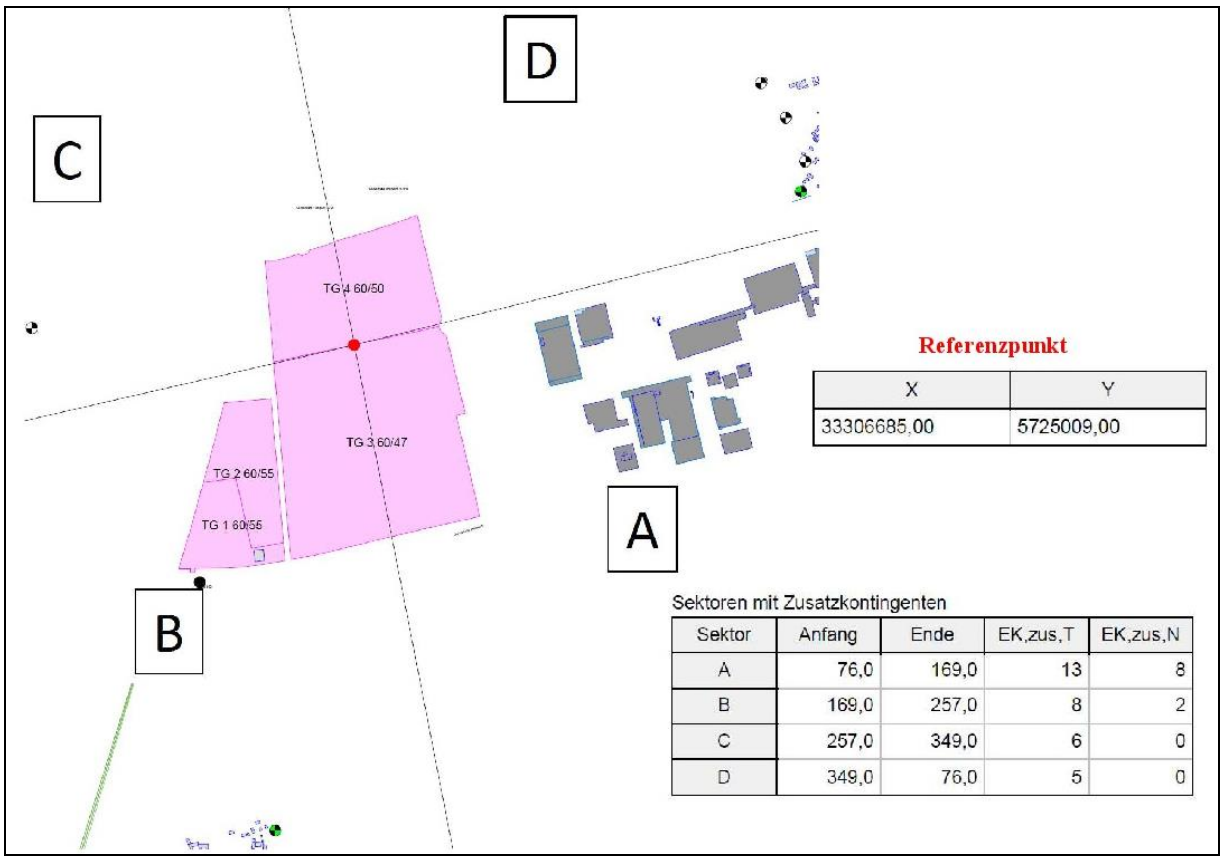
Auf den in der Planzeichnung festgelegten Teilgebieten TG 1 bis TG 4 sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{(EK)}$ in dB(A)/m² nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente:

Teilfläche	$L_{(EK)}$, Tag	$L_{(EK)}$, Nacht
TG 1	60 dB(A) / m²	55 dB(A) / m²
TG 2	60 dB(A) / m²	55 dB(A) / m²
TG 3	60 dB(A) / m²	47 dB(A) / m²
TG 4	60 dB(A) / m²	50 dB(A) / m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für in den im Plan 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.



(Quelle: Schallemissionsprognose vom 15.04.2021, Schallschutzbüro Ulrich Diete)

G. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Folgende Pflanzgehölze und Festsetzungen ergeben sich aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan:

1. Die ausgewiesenen Grünflächen sind als Landschaftsrasen anzulegen, zu erhalten und 2 Mal 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 20. April und 20. Juli durchgeführt werden. (Biotoptyp GMA)

2. 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). (Biotoptyp PYA)

3. Für die westlich der Ferngasleitung beanspruchten Flächen erfolgt auf den externen Flächen eine Erstaufforstung auf einer Fläche von insgesamt 23.690 m². Die Aufforstung erfolgt als Mischbestand Laubholz, nur heimische Arten. (Biotoptyp XQV).

   Weiterhin ist auf einer Fläche von 3.798 m² Landschaftsrasen mit der Zielstellung einer Bienenwiese anzulegen, zu erhalten und 2-mal 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 20. April und 20. Juli durchgeführt werden. (Biotoptyp GMA)

   Die externen Flächen in der Gemarkung Thalheim umfassen in der Flur 1 folgende Flurstücke: 281/17 und 282/17

4. Für die östlich der Ferngasleitung beanspruchten Flächen sind auf den externen Flächen Strauch-Baumhecken als Windschutzhecken mit beidseitigem Krautsaumen auf einer Fläche von insgesamt 42.510 m² anzulegen und zu pflegen. Die Anpflanzungen erfolgen aus überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp HHB) und sind dauerhaft zu erhalten.

   Die externen Flächen in der Gemarkung Thalheim umfassen folgende Flächen:
   der Flur 1, Flurstücke: 10/1, 15/1, tlw. 262/14 und tlw. 350
   der Flur 4, Flurstücke: 656, 610

5. Die Ausführung der Ersatzpflanzungen soll mit dem jeweiligen Baubeginn des Bauvorhabens entsprechend dem Umfang des Bauvorhabens in der jeweiligen Pflanzperiode erfolgen.

Sonstige Maßnahmen

- 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 hochstämmigen 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.
  (Biotoptyp HEX)

Unverzüglich nach Durchführung aller naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der unteren Naturschutzbehörde die gemeinsame Abnahme unaufgefordert schriftlich zu beantragen (Fertigstellungsanzeige).

H. Hinweise zum Artenschutz (§ 1a BauGB, § 44 BNatSchG)

Ab dem zeitigen Frühjahr (ca. März) bis zum Baubeginn ist das Baufeld von jeglicher Anpflanzung frei zu halten. Es hat ein regelmäßiges Umbrechen (Eggen) aller 4 bis 6 Wochen in der Vegetationszeit zu erfolgen (Schwarzhalten der Fläche).

1. Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste - Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen - während der Bauphase werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel auf 1. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.
   Bei Beräumung der Fläche innerhalb der Verbotszeiträume ist vor Baubeginn die untere Naturschutzbehörde des Landkreises schriftlich zu informieren. Des Weiteren hat eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Darüber ist von einem sachverständigen Fachkundler eine schriftliche Nachweisführung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.

2. Um dem Zugriffsverbot für geschützte Arten entgegen zu treten hat eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Begehung der Planfläche vorzunehmen. Die ökologische Baubegleitung hat die Begehung zu dokumentieren und das Begehungsprotokoll vor Aufnahme der Erdarbeiten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.
   Bei positivem Befund geschützter Arten müssen artgerechte sowie artspezifische Maßnahmen zum Schutz getroffen werden, ggf. Umsiedlung. Auch hierzu besteht Dokumentationspflicht durch die ökologische Baubegleitung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde.

I. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 BauGB Abs. 6 BauGB, § 1 DenkmSchG LSA)

1. 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 ist im Plan nachrichtlich übernommen.

2. In einer Entfernung von bis zu 100 m vom äußeren Fahrbahnbefestigungsrand der Autobahn ist gemäß § 9 (2) FStrG die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig (Baubeschränkungszone). Bei Außenwerbung ist die Richtlinie zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen zu berücksichtigen.

3. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen insbesondere vor bodeneingreifenden Bautätigkeiten oder Leitungsverlegungen ist für die Teilflächen, die bislang nicht Gegenstand der archäologischen Dokumentation waren, eine fachgerechte und repräsentative, denkmalpflegerische Dokumentationsmaßnahme unter facharchäologischer Aufsicht vorzuschalten (Sekundärerhaltung von Bodendenkmalen), da begründete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden könnten.

J. Hinweise zum Schutz des Bodens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

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

Liste der hauptsächlich zu verwendenden Pflanzarten

Es sind nur standortgerechte bzw. landschaftsgerechte Gehölze zu verwenden.
Die Verwendung weitere oder anderer Arten sind mit der Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Artenliste 1 (leichte Sträucher)
Qualitäts- u. Größenbindung: 60-100 cm Höhe, vStr oB

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa div. spec.	Rosenarten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste 2 (Sträucher)
Qualitäts- u. Größenbindung: Hei. 60-100 cm Höhe, 2xv.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche, Sommereiche
Rosa div. Spec.	Rosen-Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste 3 (mittelgroße bis kleinere Bäume, 10 - 20 m)
Qualitäts- u. Größenbindung: Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe 10-12 cm, 3xv

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn