

# Stadt Bitterfeld-Wolfen



## Bebauungsplan TH 1.5 Gewerbegebiet „Westlich der Sandersdorfer Straße“

### 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

---

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Juni 2022

**Der Änderungsinhalt der 1. Änderung  
ist mit roter Schrift kenntlich gemacht.**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.00 Planrechtliche Festsetzungen

### 1.01 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Bei den ausgewiesenen Gebieten handelt es sich um Industriegebiete nach § 9 BauNVO und Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO.

Zulässig sind im Industriegebiet:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Zulässig sind im Gewerbegebiet:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Schallschutztechnische Festsetzungen

In folgenden Gle- und GEe-Gebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Schallemissionen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) am Tage (6-22 Uhr) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

FSP Tag  $\leq 60,0$  dB(A)/m<sup>2</sup>: Gebiete GEe1, GEe2, Gle1 u. Gle2  
 $\leq 65,0$  dB(A)/m<sup>2</sup>: Gebiete GEe3, Gle3 bis Gle7

FSP Nacht  $\leq 35,0$  dB(A)/m<sup>2</sup>: Gebiet GEe2, Gle2, Gle6  
 $\leq 45,0$  dB(A)/m<sup>2</sup>: Gebiete GEe3, Gle5  
 $\leq 50,0$  dB(A)/m<sup>2</sup>: Gebiete GEe1, Gle1, Gle7  
 $\leq 53,0$  dB(A)/m<sup>2</sup>: Gebiet Gle3, Gle4

Bei Antragstellung von lärmrelevanten Anlagen sind u.U. weitere Prüfungen im baurechtlichen- oder BImSchG-Genehmigungsverfahren notwendig, in denen auch alle real existierenden Zusatzpegelminderungen zur Einhaltung des Immissionskontingents eingerechnet werden können.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Baumassenzahl bestimmt (§ 16 BauNVO). Die zulässige Grundfläche und die zulässige Baumasse ergeben sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### 1.02 Die festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.

- Die max. Gebäudehöhe wird oberhalb der Erschließungsstrasse (GEe1, GEe2, GEe3, Gle1, Gle2, Gle5, Gle6 und Gle7) mit 12m über vorhandener Geländehöhe festgesetzt.  
In den übrigen Gebieten (Gle3 und Gle4) wird eine Gebäudehöhe von 16m über vorhandenem Gelände festgesetzt.

- Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen die mit GH festgesetzten maximalen Gebäudehöhen auf max. 10% der überbaubaren Grundstücksfläche in den Industriegebieten Gle3 und Gle4 bis zu einer Höhe von maximal 22 m ausnahmsweise überschritten werden.

- Für technisch erforderliche Bauteile, die beim Gebäude sind, kann eine Überschreitung der festgesetzten GH gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Schornsteine bleiben von der Festsetzung der GH unberührt.

### Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Für die GE- und GI-Baufelder wird keine Bauweise festgesetzt.

### 1.03 Stellplätze

Die Stellplätze für Grundstücke mit nach dieser Satzung zulässigen Nutzung sind grundsätzlich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche vorzusehen.

### 1.04 Erschließung

Ausnahmsweise ist die Erschließung des Flurstückes 65/ 1, Flur 4 über die Sandersdorfer Straße zulässig.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit dem Pflanzgebot gem. § 9 (1) 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flurstücke 478 und 486) sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die der technischen Ver- und Entsorgung dienen (§ 14 (2) BauNVO).

## 1.05 Baugestalterische Festsetzungen (§ 87 BauOLSA)

### Einfriedungen

- 2.00 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und zu Grundstücksgrenzen sind zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum dürfen sie eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten.

## 2.01 Festsetzungen zur Umsetzung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes

- 2.04
- Die gem. § 9(1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Sichtschutzwälle sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gem. Artenliste 2 (Sträucher) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Die gem. § 9(1) 25a BauGB entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gem. Artenliste 1 (Bäume) und 2 (Sträucher, Heister) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumanteil liegt bei 20%. Die Bäume sind in gleichartigen Gruppen zu mind. 3 oder 5 Stück anzuordnen.
  - Die gem. § 9(1) 25a BauGB westlich der Sandersdorfer Straße festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gem. Artenliste 1 (Bäume) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ca. alle 15 m Baumpflanzungen in 2-er Reihen vorzunehmen. Es ist Landschaftsrasen mit Kräutern (Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1) anzulegen und zu erhalten.
  - Die Grünfläche im Bereich der Trinkwasserhauptversorgungsleitung und die Grünflächen entlang der Planstraße bzw. westlich der Sandersdorfer Straße ist als Landschaftsrasen anzulegen, zu erhalten und 2 x 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 dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden.
  - Die gem. § 9(1) 25a BauGB südlich des Sichtschutzwalls festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß Artenliste 1 (Bäume) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je 225 m<sup>2</sup> ist eine Baumpflanzung vorzunehmen.
  - Die gem. § 9(1) 25a BauGB entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gem. Artenliste 1 (Bäume) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in gleichartigen Gruppen zu mind. 3 bis 5 Stück anzuordnen. Die vorhandene Ackerbrache ist durch Nachsaat des Kräuteranteils der RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1 aufzuwerten und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd der Wiesenfläche sowie Rodung aufkommender Gehölze muss mindestens alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit der einheimischen Vogelarten erfolgen. Die Mahd darf nicht in der Zeit zwischen dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden.
  - Die gem. § 9(1) 25a BauGB im Norden festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Hainbuchen, Traubeneichen und Stiel-Eichen) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Hainbuchen- Eichenaufforstung vorzunehmen. Die Fläche ist mit einem Wildzaun abzugrenzen.
  - Entlang der Planstraßen sind beidseitig je 100 m Erschließungsstraße 6 Bäume gem. Artenliste 3 (Straßenbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - PKW-Stellplätze sind so herzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickert wird (Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster oder Rasenfugenpflaster im Spaltbett) (§ 9(1) 20 BauGB).
  - Pro Stellplatz auf einem Grundstück sind zwei Sträucher gemäß Artenliste 4 in unmittelbarer Nähe der Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ dazu ist je fünf Stellplätze die Pflanzung eines hochstämmigen Baumes der Artenliste 1 möglich. (§ 9(1) 25a BauGB).
  - 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).
  - Je 250 m<sup>2</sup> überbaute Fläche ist auf der nicht überbauten Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Innerhalb der Grünflächen sind Grundstückszufahrten zulässig.
  - Im Bereich unterirdischer Leitungstrassen und ihrer Schutzstreifen sind Gehölzpflanzungen unzulässig. Sofern in diesen Bereichen eine Pflanzbindung festgesetzt ist, ist hier Landschaftsrasen zu erhalten oder neu anzulegen und zu erhalten (Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1, Regelaussaatmenge 10g/m<sup>2</sup>) Schnittgut ist abzufahren.
  - Im Bereich oberirdischer Leitungstrassen und ihrer Schutzstreifen sind Gehölzpflanzungen über 6 m Höhe unzulässig. Sofern in diesem Bereich eine Pflanzbindung festgesetzt ist, sind in diesen Bereichen Gehölze der Artenliste 2 nach Pflanzschema III anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Zur Erzielung einer naturnahen Vegetation sind bei der Gehölzpflanzung und Entwicklung die DIN 18916 und DIN 18919 anzuwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ebenfalls nach vorgenannten DIN-Normen vorzunehmen. Die Entwicklungspflege ist auf 3 Jahre festgesetzt.

## Grünordnerische Maßnahmen gemäß Planeintrag

<p><b>M 1</b></p> <p>URB mit HEA</p>	<p>Die gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gem. Artenliste 1 (Bäume, Hochstamm, StU 12-14 cm) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Bäume sind in einer Gruppe von 3 Stück anzuordnen. Die verbleibende Fläche ist durch Ansaat (Einsaam mit Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1) aufzuwerten und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd der Wiesenfläche sowie Rodung aufkommender Gehölze muss mindestens alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit der einheimischen Vogelarten erfolgen. Die Mahd darf nicht in der Zeit zwischen dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden.</p>
<p><b>M 2</b></p> <p>BW 80% PYA 20% mit HEA</p>	<p>Die nicht überbaute Fläche des Grundstücks ist als Grünfläche anzulegen und zu erhalten (Einsaam mit Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1 oder gärtnerische Anlage). Je 250 m<sup>2</sup> überbaute Fläche ist auf der nicht überbauten Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum gemäß Artenliste 1 (StU 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
<p><b>M 3</b></p> <p>URA</p>	<p>Die gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gemäß der Artenliste aufzuwerten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je 225 m<sup>2</sup> ist eine Baumpflanzung (Artenliste 1) vorzunehmen.</p>
<p><b>M 4</b></p> <p>URA</p>	<p>Die gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß der Artenliste aufzuwerten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je 225 m<sup>2</sup> ist eine Baumpflanzung (Artenliste 1) vorzunehmen</p> <p>Im Bereich der unterirdischen Leitungstrasse und ihrem Schutzstreifen sind Gehölzpflanzungen unzulässig. Hier ist Landschaftsrasen zu erhalten oder neu anzulegen (Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1).</p> <p>Die Mahd der Wiesenfläche sowie Rodung aufkommender Gehölze muss mindestens alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit der einheimischen Vogelarten erfolgen. Die Mahd darf nicht in der Zeit zwischen dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden.</p>

<b>M 5</b>  <b>FGK</b>	Die Grünfläche entlang der Planstraße ist als Landschaftsrasen zu erhalten und 2 x 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 dem 20. April und dem 20. Juli durchgeführt werden.
------------------------------	---

Für die Pflanzmaßnahmen M1 - M4 gilt:

Bei Abgang von Gehölzpflanzungen sind diese in der unmittelbar folgenden Vegetationsperiode in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

<b>ARTENLISTE 1 - Bäume (Qualitäts- u. Größenbindung: Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe 12 - 14 cm, 3xv.)</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides "Columnare"	Säulenförmiger Spitzahorn (nur als Ziebaum innerhalb der Grundstücke zulässig)
<b>ARTENLISTE 2 - Sträucher und Heister (Qualitäts- u. Größenbindung: verpflanzte Sträucher, 80-100 cm Höhe, 2xv., Pflanzdichte 1Stck./m<sup>2</sup>)</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
<b>ARTENLISTE 3 - Straßenbäume (Qualitäts- u. Größenbindung: Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 - 18 cm, 3xv. mit Ballen)</b>	
Tilia cordata	Winter-Linde
<b>ARTENLISTE 4 - Sträucher (Qualitäts- u. Größenbindung: Hei. 80-100 cm Höhe, 2xv.)</b>	
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	Stiel-Eiche, Sommereiche
Rosa div. spec.	Rosen-Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## 2.05 Sichtschutzwall

- Für den Sichtschutzwall an der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze wird eine Mindesthöhe von 4 m festgesetzt.

### Nachrichtliche Übernahmen:

1. Das Plangebiet ist vom Flurbereinigungsverfahren "Ortsumgehung Sandersorf" betroffen. Bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gilt eine "Veränderungssperre" nach § 34 FlurbG. Im Plangebiet befinden sich Maßnahmen aus dem Flurbereinigungsverfahren "OU Sandersorf" vom 27.08.1996: Maßnahme LO 1, LO 5, LO 8
2. Flurstück 139/58 ist ein Landesvermessungspunkt