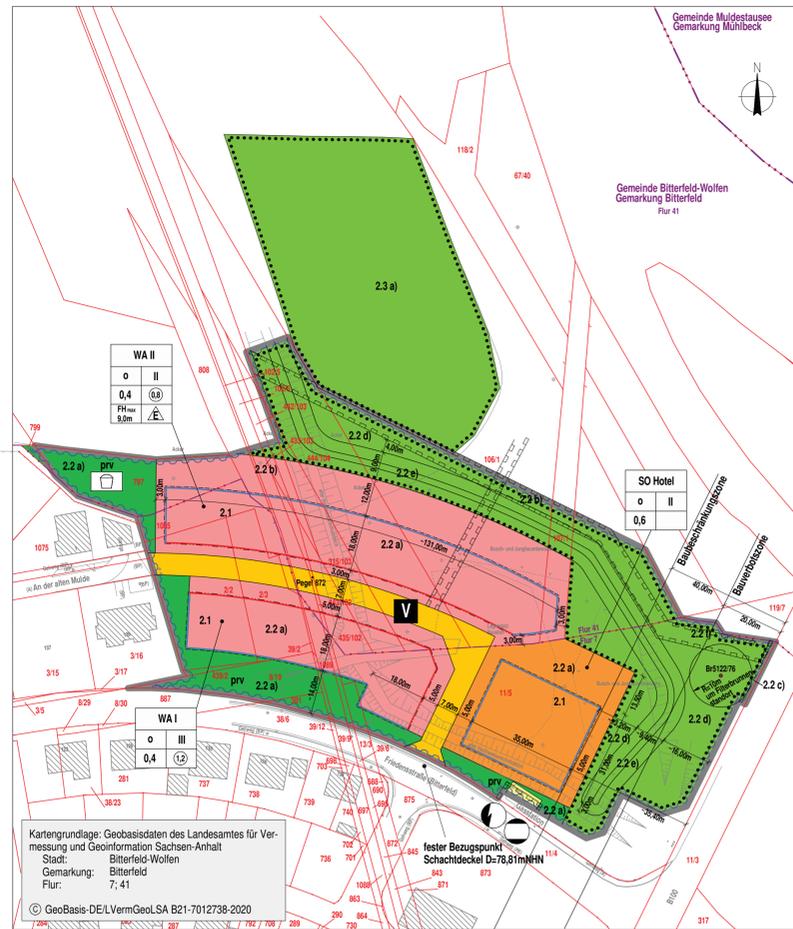


Bebauungsplan 04-2021bt "Friedensstraße Nord II" im Ortsteil Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Planzeichnung Teil A -



Auszug aus Lageplan und Tabelle 4
Quelle: Schallimmissionsprognose vom Schallschutzbüro Dietsch - Projekt SSB 0622 vom 21.02.2022

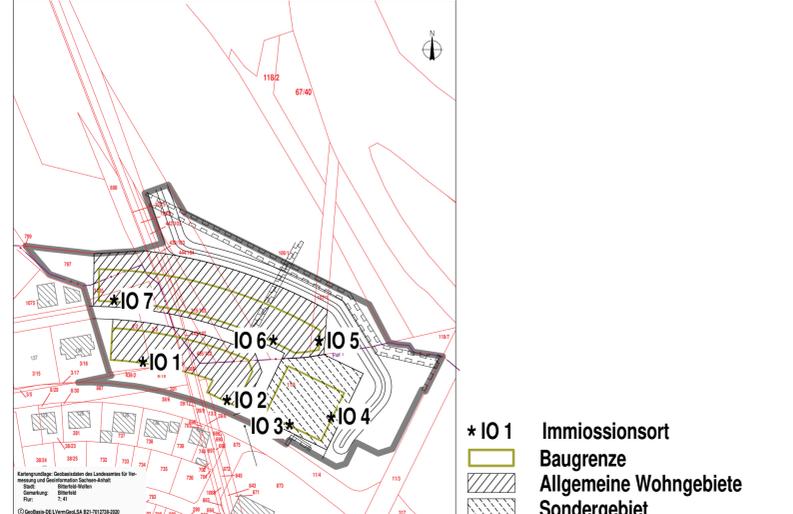


Tabelle 4 - Bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße R_{g,ges} für die Fassaden der Gebäude (Wände, Dächer) in den einzelnen Lärmpegelbereichen mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_{p,eq} im Plangebiet

Immissionsort	Lärmpegelbereich	L _{p,eq}	R _{g,ges}
	DIN 4109-1 /14/	dB	dB
1	IV	68	38
2	V	71	41
3	V	73	43
4	V	74	44
5	V	71	41
6	IV	70	40
7	IV	67	37

Die in Tabelle 4 angegebenen Gesamt-Bauschalldämm-Maße R_{g,ges} sind in Bauanträgen für die Fassaden der zukünftigen Wohnhäuser nachzuweisen.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), § 4, § 11 und § 13 BauNVO)
- 1.1.1 WA I und WA II – Allgemeine Wohngebiete
Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für die Ausübung freier Berufe
- Ausnahme zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- 1.1.2 SO Hotel
Es handelt sich um ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

- Allgemein zulässig sind:
- Betriebe zur Fremdenbeherbergung und Betreuungspersonen
- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO)

- WA I – Allgemeines Wohngebiet I
a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
b) Die Geschossflächenzahl ist auf 1,2 festgesetzt.
c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III als Höchstmaß.
- WA II – Allgemeines Wohngebiet II
d) Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.
e) Die Geschossflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.
f) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
g) Die Firsthöhe darf maximal 9,00m in Bezug auf die Oberkante der geplanten Straße betragen.
fester Bezugspunkt Schachtdeckel D=78,81m NN im Einmündungsbereich von Bernsteinstieg zur Friedensstraße

- SO Hotel – Sonstiges Sondergebiet
h) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt.
i) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.

- 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO)

- a) In den Baugebieten wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt.
b) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.
c) Im Allgemeinen Wohngebiet I sind nur Einzelhäuser zulässig.

- 1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- a) Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt. Die Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
c) Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausnahmsweise im rückwärtigen Grundstücksbereich außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 1.5 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

- 1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist nach Möglichkeit eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstücks ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

- 1.7. Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an den Immissionsorten 1 bis 7 müssen die umfassenden Bauteile schutzbedürftiger Räume (insbesondere Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer) zur Schaffung zumutbarer Innenpegel dem erforderlichen Schalldämmmaß R_{w,ges} gemäß nachstehender Tabelle entsprechen.

Tabelle 4 - Bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße R_{w,ges} für die Fassaden der Gebäude (Wände, Dächer) in den einzelnen Lärmpegelbereichen mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_{p,eq} im Plangebiet
Quelle: Schallimmissionsprognose vom Schallschutzbüro Dietsch - Projekt SSB 0622 vom 21.02.2022

Immissionsort	Lärmpegelbereich	L	R _{w,ges}
	DIN 4109-1 /14/	dB	dB
1	IV	68	38
2	V	71	41
3	V	73	43
4	V	74	44
5	V	71	41
6	IV	70	40
7	IV	67	37

Die in Tabelle 4 angegebenen Gesamt-Bauschalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Bauanträgen für die Fassaden der zukünftigen Wohnhäuser nachzuweisen.

- 1.8. Hochwasserangepasste Bauweise

Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen. Die Errichtung von Heizanlagen ist nicht zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. Anschluss an Verkehrsflächen (§ 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA))

Eintriedungen sind bis max. 1,80m in Bezug auf die Oberkante des Geländes zulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft lauten wie folgt:

- 2.1 Flächenversiegelungen von geplanten Stellplätzen sind versickerungsfähig mit einem maximalen Versickerungsgrad von 70% herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen. Vorgärtenbereiche sind bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge zu begrünen.
- 2.2 Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (im Zuge der zunehmenden Versiegelung) sind auf den Maßnahmenflächen innerhalb der Geltungsbereichs des Bebauungsplans:
- Hausgartenbegrünung in den als private Grünflächen ausgewiesenen Bereichen sowie auf 60% der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und 40% der Fläche des sonstigen Sondergebietes zu entwickeln.
 - Ruderalfluren entlang des Leitungsbestandes und weiterer geeigneter Flächenbereiche zu etablieren
 - Scherrasen entlang der Straßenränder anzulegen
 - Baum-Strauchhecken in den Randbereichen zu entwickeln.
 - eine Strauchhecke entlang des geplanten Erdwalls zu etablieren.
 - ein Feldgehölz angrenzend zum nordöstlichen Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs anzupflanzen
- 2.3 Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (im Zuge der zunehmenden Versiegelung) sind auf den Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Anlage eines Feldgehölzes (5.516m²) auf dem Flurstück 106 I (Acker) nördlich des Geltungsbereichs

Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Mindest-Pflanzqualität
Arten-Straucher	Cornus mas	vStr, mB, 60-100
Kornelrösche	Cornus sanguinea	vStr, mB, 60-100
Blutroter Hartriegel	Corylus avellana	vStr, mB, 60-100
Haselnuss	Crataegus monogyna	vStr, mB, 60-100
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	vStr, mB, 60-100
Europäisches Pfaffenblütchen	Euonymus europaea	vStr, mB, 60-100
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	vStr, mB, 60-100
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	vStr, mB, 60-100
Traubenkirsche	Prunus padus	vStr, mB, 60-100
Schlehe	Prunus spinosa	vStr, mB, 60-100
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	vStr, mB, 60-100
Hundsrose	Rosa canina	vStr, mB, 60-100
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	vStr, mB, 60-100
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	vStr, mB, 60-100
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	vStr, mB, 60-100

Arten-Bäume		H, 3xv, mDb, 14-16
Feld-Ahorn	Acer campestre	H, 3xv, mDb, 14-16
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	H, 3xv, mDb, 14-16
Hängebirke	Betula pendula	H, 3xv, mDb, 14-16
Hainbuche	Carpinus betulus	H, 3xv, mDb, 14-16
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	H, 3xv, mDb, 14-16
Zitter-Pappel	Populus tremula	H, 3xv, mDb, 14-16
Wild-Äpfel	Malus sylvestris	H, 3xv, mDb, 14-16
Prunus avium	Prunus avium	H, 3xv, mDb, 14-16
Trauben-Eiche	Quercus petraea	H, 3xv, mDb, 14-16
Stiel-Eiche	Quercus robur	H, 3xv, mDb, 14-16
Eberesche	Sorbus aucuparia	H, 3xv, mDb, 14-16
Eisbäre	Sorbus torminalis	H, 3xv, mDb, 14-16
Winter-Linde	Tilia cordata	H, 3xv, mDb, 14-16
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	H, 3xv, mDb, 14-16
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	H, 3xv, mDb, 14-16
Feld-Ulme	Ulmus minor	H, 3xv, mDb, 14-16

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- 3.1 Zeiliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
Zum Schutz vor Individuenverlusten bei Brutvögeln sind Gehölzgruppen, Gebäudebrisse und Baufeldfreimachungen in der Zeit vom 1. August bis 31. März (außerhalb der Kernbrutzeiten der potentiell vorkommenden Vogelarten) durchzuführen.
- 3.2 Gebäude- und Gehölzkontrollen auf Fledermausbesatz
Unmittelbar vor den Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Des Weiteren sind zu fallende Gehölze mit einem Stammdurchmesser über 10 cm unmittelbar vor der Rodung auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Werden Fledermäuse festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.
- 3.3 Kontrolle von Reptilienvorkommen vor Baufeldfreimachung
Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen ist das Baufeld auf aktuelle Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern zu kontrollieren. Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Individuenverluste, Verlust Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im Falle aktueller Nachweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 3.4 Amphibienschutz bei Baumaßnahmen
Im Falle eines geplanten Baubetriebs im Frühjahr (Februar bis Mai), ist im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen das Baufeld auf aktuelle Vorkommen von temporären Lichgewässern und Amphibienvorkommen zu prüfen. Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Individuenverluste, Verlust Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im Falle aktueller Nachweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang werden zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG die folgenden Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

- 3.5 Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren
Im Vorfeld von Gebäudebrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Quartierstrukturen gebäudebewohnender Fledermausarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Quartieren leitet sich die Anzahl an Fledermauskästen ab, die an die Bestandsgebäude in mindestens 3 m Höhe und vor direkter Beleuchtung geschützt anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Quartierpotenziale zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Fledermauskästen abzuleiten.
- 3.6 Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel
Im Vorfeld von Gebäudebrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Brutmöglichkeiten gebäudebrütender Brutvogelarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Brutstandorten leitet sich die Anzahl an Nistkästen ab, die an die neu errichtete Gebäude in Süd-/Südost-Ausrichtung anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Brutmöglichkeiten zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Nistkästen abzuleiten.

Verfahrensvermerke

Präambel:

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Satzung über den Bebauungsplan 04-2021bt "Friedensstraße Nord II", OT Stadt Bitterfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C), erlassen.

- 1.1 Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 21.07.2021 mit dem Beschlussantrag Nr. 117-2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 04-2021bt "Friedensstraße Nord II", OT Stadt Bitterfeld beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am 03.09.2021.
- 1.2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 06.09. bis 20.09.2021 statt. Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffene Behörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 31.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1.3 Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 31.08.2021 und 30.05.2022 abgestimmt.
- 1.4 Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 27.04.2022 mit dem Beschlussantrag Nr. 028-2022 den Entwurf des Bebauungsplans 04-2021bt "Friedensstraße Nord II" genehmigt und zur Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans 04-2021bt "Friedensstraße Nord II" hat vom 07.06.2022 bis einschließlich 08.07.2022 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist 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 27.05.2022 bekannt gemacht.
- 1.5 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.05.2022 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.
- 1.6 Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden und die Stellungnahmen der sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am geprüft und unter Beschlussnummer einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.
- 1.7 Der Bebauungsplan 04-2021bt "Friedensstraße Nord II" wurde vom Stadtrat am unter der Beschlussnummer XXX-XXX als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom genehmigt.

Bitterfeld-Wolfen, den XXXXXX
Der Oberbürgermeister

2. Der Bebauungsplan 04-2021bt "Friedensstraße Nord II" wird hiermit ausgesetzt.

Bitterfeld-Wolfen, den XXXXXX
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 im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt am XXXX bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i.V.m. § 215 BauGB erfolgt.
Die Satzung ist am XXXX in Kraft getreten.

Bitterfeld-Wolfen, den XXXXXX
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 Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bitterfeld-Wolfen, den XXXXXX
Der Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11-17 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

A	Höchstmaß der Vollgeschosse	
B	E	Geschossflächenzahl (GFZ)
C	F	nur Einzelhäuser zulässig
D	G	

Art der baulichen Nutzung

o	offene Bauweise
o	nur Einzelhäuser zulässig
B	Baugrenze
o	Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünflächen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung Spielplatz

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Vorbehaltgebiet für Hochwasserschutz "Muld" (dotted line)
- Flurgrenze
- Verkehrskreuzung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsbenutzter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)
- Zweckbestimmung Elektrizität
- Zweckbestimmung Gas
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Anlage 2
206-2022



Bebauungsplan

"Friedensstraße Nord II"
OT Stadt Bitterfeld, Stadt Bitterfeld-Wolfen

MASSTAB 1 : 1000	GEMARKUNG Bitterfeld
FASSUNG VOM November 2022	FLUR 7, 41

SATZUNGSEXEMPLAR

<p>INGENIEURBÜRO LADDE-HOBUS Ortsteil Bitterfeld Bismarckallee 10 06749 Bitterfeld-Wolfen www.ing-buero-ladde-hobus.de</p> <p>Tel. 03494 / 338000 Fax 03494 / 3380009 E-mail: info@ing-buero-ladde-hobus.de</p> <p>ISO INGENIEURBÜRO LADDE-HOBUS</p> <p>Infrastruktur · Straßenbau · Objektplanung</p>	<p>Datum 11/22</p> <p>Ges.: ing-blm</p> <p>geprüft:</p>
--	---