

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 "An der Rennstrecke"**

### **Allgemeine Hinweise**

- Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht.
- Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Rödgen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Es erstreckt sich südlich des Ortsteils bis zur Bundesstraße B183 und östlich bis zur Bundesautobahn A9.
- Der Geltungsbereich wird katastermäßig wie folgt beschrieben:
  - Gemarkung: Rödgen
  - Flur: 1 und 2
  - Flurstücke: verschiedene (38/2, 87 – 91, 199, 202 u.a.)
- Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird beim Zweckverband "TechnologiePark Mitteldeutschland" in Zörbig, Lange Straße 34, zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

## **Teil B - Textliche Festsetzungen:**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1, 8 12-15 BauNVO)**

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind nur Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik), einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, wie Trafo- und Übergabestationen, zulässig.

Nach Nutzungsablauf der Photovoltaik-Anlage ist diese restlos zurückzubauen und aus dem Gewerbegebiet wird dann wieder eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16-21a BauNVO)**

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §16 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- Die Grundflächenzahl (Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen) ist auf 0,6 begrenzt.
- Die Oberkante der baulichen Anlagen ist auf 97,0m üNN als Höchstmaß festgelegt.
- Auf den beiden gewerblichen Flächen sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche zusammen an der an den Bebauungsplan angrenzenden Wohnbebauung den festgesetzten Gesamtimmisionswert von  $L_{Gi} = 55 \text{ dB(A)}$  tags und  $L_{Gi} = 40 \text{ dB(A)}$  nachts nicht überschreiten.

### **3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

- Die nachzuweisenden Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken anzulegen.
- Die öffentlichen und privaten Grünflächen zwischen den öffentlichen Verkehrswegen (Wirtschaftswegen und Kreisstraße 2055) und den Baugebieten dürfen zur Anlage von erforderlichen Grundstückszufahrten (Feuerwehruzufahrten) genutzt werden. Dabei ist die in Anspruch zu nehmende Fläche auf das funktional notwendige Maß zu beschränken und darf insgesamt 10% der Grünfläche nicht überschreiten.

### **4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

- Bei den in der Planzeichnung gekennzeichneten Schutzflächen handelt es sich um mit Leitungsrechten der Versorgungsunternehmen belastete Flächen. Diese sind von einer Bebauung freizuhalten. Für die Betreiber der Photovoltaik-Anlagen und die Feuerwehr ist eine Nutzung dieser Flächen als Fahrweg bzw. zur Verbindung angrenzender Gebiete generell möglich.
- Im Rahmen der Begrünung dürfen je nach Leitungsart (Medium) nur Gräser und niedrigwachsende Stauden aber keine Gehölze angepflanzt werden, damit ein ständiger Zugang gewährleistet bleibt.

### **5. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.15, 16, 20 und 25 BauGB)**

Pflichten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern. (§9 Abs. 1, Nr. 25a und 25b BauGB)

Bei Bepflanzungen sind die Arten der Pflanzliste (Pflanzqualität: Hochstamm HST, StU.: 14-16cm) zu verwenden, inkl. der Verankerung der Gehölze und der Erstellung von Schutzeinrichtungen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§9 Abs. 1, Nr. 25a und 25b BauGB)

- Auf den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 10 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch sowie je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Baum zu pflanzen. Die auf den Flächen bereits vorhandenen Bäume und Sträucher werden angerechnet.
- Auf den nichtüberbaubaren Flächen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Vollversiegelung und je angefangene 400 m<sup>2</sup> Teilversiegelung jeweils ein Baum zu pflanzen.
- Auf öffentliche und privaten Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
- Bei Errichtung des Solarkraftwerkes sind die Flächen innerhalb des Solarfeldes mit Scher- oder Trockenrasen anzulegen.

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Weiterhin sind zur Sicherung

und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und die DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

- Private Stellflächen, Zufahrten und Lagerflächen sind als teilversiegelte Flächen herzustellen, vorausgesetzt der Nutzungszweck und Umweltschutzaspekte stehen dem nicht zuwider.
- Niederschlagswasser ist innerhalb des Bebauungsgebietes zur Versickerung zu bringen. Eine Zwischenspeicherung bzw. Nutzung als Löschwasser ist zulässig.
- Bei der Unterhaltung sämtlicher Grünflächen ist nur der fachgerechte Einsatz von Pflanzenschutz- und Reinigungsmitteln zulässig.
- Feste und flüssige fossile Brennstoffe für die Energiegewinnung, die zur Staub- und CO<sub>2</sub>-Belastung der Luft beitragen, sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Ausnahmsweise sind flüssige Brennstoffe zulässig, wenn ihr Einsatz für untergeordnete Anlagen (z.B. Notstromaggregate) benötigt wird.
- Die im Gewerbegebiet festgesetzten Schallimmissionskontingente für die an den Bebauungsplan angrenzende Wohnbebauung des Ortsteils Rödgen sind als Höchstgrenzen einzuhalten.

### **Bauordnungsrechtlich – gestalterische Festsetzungen (§9 BauO LSA)**

#### **1. Erschließungsstraßen, Stellplätze und Lagerflächen**

- Für befestigte Erschließungsstraßen, Stellplätze und Lagerflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge wie Pflastersteine aus Naturstein oder Beton, Rasengitterplatten aus Kunststoff oder Beton, Ökopflaster mit einem Versickerungsbeiwert  $\geq 0,5$  oder Pflaster mit Abstandhaltern  $\geq 1,5$  cm zulässig.
- Eine Begrünung und Grüneinbindung der Erschließungsstraßen, Stellplätze und Lagerflächen ist herzustellen.

#### **2. Grundstückseinfriedungen**

- Grundstückseinfriedungen sind aus Metallgitter-, Maschendraht- oder Holzzäunen herzustellen. Sie dürfen maximal eine Höhe von 2,50 m aufweisen, bei erhöhten Sicherheitsanforderungen können höhere Einfriedungen bis max. 3,00 m zugelassen werden.

### **Pflanzliste**

#### Großbäume (über 20 m)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Flatterulme	Ulmus laevis

Mittelkronige Bäume (10-20 m)

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wild- o. Holzapfel	Malus sylvestris
Wild- o. Holzbirne	Pyrus pyraister
Haselnuss	Corylus avellana
Kirschlordele	Prunus cerasifera

Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Hirsch- o. Trauerholunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Europ. Pfaffenhütchen	Euronymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica

Bodendeckende Stauden

Storchnabel	Geranium spec.
Goldfarn	Lysimachia punctata
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Steinsame	Lithospermum purpureocaeruleum
Johanniskraut	Hypericum calycinum

Klettergehölze

Efeu	Hedera helix
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Schlingnötterich	Polygonum aubertii

Weitere Pflanzgehölze können mit dem Umweltamt (Untere Naturschutzbehörde) abgestimmt werden.

Landesverwaltungsamt  
Genehmigt gemäß Verfügung  
vom heutigen Tage

~~mit Auflagen/Messgaben/Hinweisen~~

Magdeburg, 19.12. 20.07.  
im Auftrage *Presdie*

