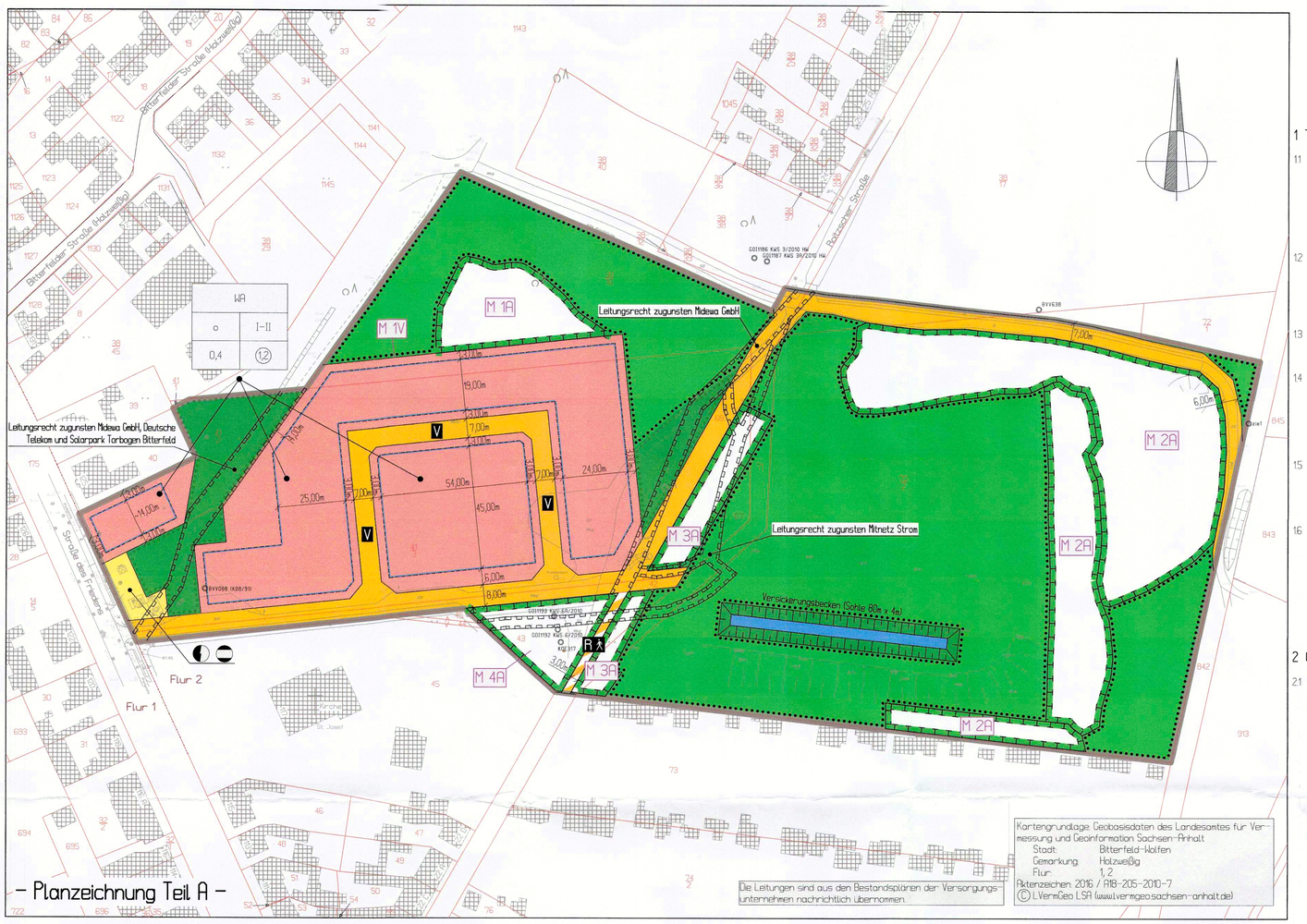
Bebauungsplan 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg", OT Holzweißig der Stadt Bitterfeld-Wolfen



– Planzeichnung Teil A –

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Art der baulichen Nutzung		A	
Bauweise		B	D
Grundflächenzahl (GRZ)		C	E

Höchstmaß der Vollgeschosse
Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o – offene Bauweise
Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2a, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität
Gas

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V – Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
R – Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
(§ 5 Abs. 6 BauGB)

46/2 – Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
M – Maßnahmen zur Kompensation
Grundwassermessstelle (MSE)

Verfahrensvermerke

Präambel:

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Satzung über den Bebauungsplan 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg", OT Holzweißig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

11 Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 16.08.2017 mit dem Beschlussantrag-Nummer: 148-2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg", OT Holzweißig beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am 21.10.2017.

12 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 09.04.2018 bis 23.04.2018 statt. Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffene Behörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

13 Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 28.03.2018 und 29.10.2018 abgestimmt.

14 Der Entwurf des Bebauungsplanes 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg" hat vom 03.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
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 24.11.2018 bekannt gemacht.

15 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.10.2018 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.

16 Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 02.04.2019 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

17 Der Bebauungsplan 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg" wurde vom Stadtrat am 02.04.2019 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 02.04.2019 gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den 02.07.2019 .....
Der Oberbürgermeister – Armin Schenk

2. Der Bebauungsplan 04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg" wird hiermit ausgefertigt.

Bitterfeld-Wolfen, den 02.07.2019 .....
Der Oberbürgermeister – Armin Schenk

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 19.07.2019 bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i.Vm. § 215 BauGB erfolgt.

Die Satzung ist am 19.07.2019 in Kraft getreten.

Bitterfeld-Wolfen, den 22.07.2019 .....
Der Oberbürgermeister – Armin Schenk

4. Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes – nicht geltend – gemacht worden.

Bitterfeld-Wolfen, den .....
Der Oberbürgermeister – Armin Schenk

1 Textliche Festsetzungen (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

a) Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
b) Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) 1, 2 und 3 BauNVO.
c) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) 1 und 2 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
c) Die Zahl der Geschosse beträgt eins bis zwei.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

a) Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
b) Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen, Stützmauern i.v.m. der Zufahrt zu Tiefgaragen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen (z.B. für die Lagerung von Kaminholz für private Zwecke) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

Es ist ein Anschluss an den neu zu errichtenden Regenwasserkanal herzustellen der in das Versickerungsbecken mündet. Die Errichtung von Zisternen als Zwischenspeicher zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen, versehen mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal, ist zulässig.

Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Während der Bauphase tragen folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Schäden (Beeinträchtigungen) und Schädigungen/ Störungen (gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG) des Naturhaushaltes bei:

Maßnahme 1 V – Beschränkung der räumlichen Ausdehnung des Baufeldes

Das Baufeld wird in seiner Ausdehnung auf ein Minimum beschränkt. Bodenverdichtung und Bodenversiegelung (auch zeitweise) werden auf die Flächen beschränkt, die unbedingt benötigt werden. Eine Beeinträchtigung angrenzender Flächen, z.B. durch Lagerung von Material bzw. Aushub oder das Abstellen von Arbeitsgeräten ist unzulässig.

Maßnahme 2 V – Schutz und Erhalt des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes

Der Auftragnehmer ist verpflichtet für den Erhalt der vorhandenen Gehölze zu sorgen, welche nicht in Anspruch genommen werden. Im Zuge der Bauausführung hat der Auftragnehmer ebenfalls Rechnung zu tragen, dass die Forderungen der DIN 18 920 und der RAS LP 4 zum Schutz von Gehölzen und sonstigen Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen beachtet werden. Der Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden hat dabei einen besonderen Stellenwert.

Folgende Maßnahme wird zum Schutz des Gehölzbestandes durchgeführt:
– Schutz der Gehölze mit einem Zaun, Abstand zwischen Gehölz und Zaun in Anlehnung an die DIN 18 920 mindestens 1,00 m (soweit möglich). Dieser ist zu allen Gehölzbeständen hin notwendig.

Maßnahme 3 V – ökologische Baubaubegleitung

Zur Kontrolle der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen 1 V und 2 V zur Baufeldfreimachung sowie der Umsetzung der Maßnahmen unter umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten ist eine ökologische Baubauerwachung vorgesehen. Neben den eigentlichen landschaftspflegerischen Vermeidungsmaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze einer ökologisch verträglichen Bauausführung zu beachten. In diesen Zusammenhang wird insbesondere auf folgende bautechnische Maßnahmen verwiesen.

Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und –geräten
Baumaschinen und –geräte sind durch das bauausführende Unternehmen täglich auf Leckagen an Dichtungen und Anschlüssen zu überprüfen. Kommt es trotzdem zu Austritten von Betriebs- oder Schmierstoffen, ist unverzüglich die Bauüberwachung zu informieren und ein Bodenaustausch vorzunehmen.

Sicherung und Schutz des abzutragenden Oberbodens
Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens im Bereich der Baustelleneinrichtungsflächen und Baufelder werden die Forderungen der DIN 19915 Blatt 3 (Bodenverdichtung, Bodenlagerung, Bodenschichten-Einbau, Bodenlockerung) umgesetzt.

Sachgemäßer Umgang und sachgemäße Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen
Infolge des hohen Gefährdungsrisikos von Boden und Grundwasser gegenüber Schadstoffeintrag und Verschmutzung werden die Flächen, auf denen potenziell gefährliche Stoffe gelagert werden sollen, so abgesichert, dass kein Austritt erfolgen kann. Das bauausführende Unternehmen hat auf einen sachgemäßen Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushaltes herbeiführen könnten (z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen sowie Farb- und Konservierungsstoffe) zu achten.

Lärmschutzmaßnahmen
Lärmbelästigungen werden während der Baumaßnahmen auf ein Minimum beschränkt, es werden gerbauscharme bzw. schallgedämpfte Baumaschinen und –geräte nach DIN verwendet.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme 1 A – Umwandlung eines Reinbestand Laubholz aus überwiegend nicht heimischen Arten in Reinbestand Laubholz aus heimischen Arten

Der Robinienreinbestand soll in einen heimischen Laubmischbestand umgewandelt werden. Hierfür ist die Fällung der Robinien vorgesehen. Da sich die Art über Wurzelausläufer vermehrt, ist die Rodung der Wurzelstubben unerlässlich. Hierbei muss darauf geachtet werden, dass die langen Wurzeltriebe mit herausgezogen werden.
Im Anschluss sind gebietstypische standortgerechte Baumarten anzupflanzen (siehe Tabelle 1).

Maßnahme 2 A – Umwandlung eines Baumbestandes/ einer Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen in Feldgehölz aus heimischen Arten

Im Nordosten des Gebietes hat sich ein Gehölzbestand entwickelt, welcher zu großen Teilen aus Robinien besteht. Die Robinien sollen, wie bei der Maßnahme 1 A beschrieben, gefällt und gerodet werden. Hier ist ebenfalls darauf zu achten, dass die Wurzelaustriebe mit entfernt werden.
Zu erhalten sind die heimischen Arten, wie z.B. Sand-Birke (Betula pendula) und Weide (Salix spec.).

Ein ähnliches Vorgehen ist bei der Robinienreihe im Süden der Fläche der ehemaligen Ziegelei geplant. Hier besteht eine ca. 70m lange Baumreihe aus Robinien, welche durch heimische Arten ersetzt werden soll.

Die Tabelle 1 und 2 geben geeignete Arten wieder.

Maßnahme 3 A – Umwandlung krautiger Vegetation in Feldgehölz aus heimischen Arten

Die Fläche kann in den Randbereichen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu einem Feldgehölz entwickelt und aufgewertet werden.
Südöstlich des geplanten Wohngebietes ist eine Grünfläche mit vier Bestandsbäumen. Die Bäume sollen erhalten werden und mit Sträuchern zu einem Feldgehölz entwickelt werden.

Die Tabelle 1 und 2 geben geeignete Arten wieder.

Maßnahme 4 A – Umwandlung Weg/ Platz in Feldgehölz aus heimischen Arten

Entwicklung eines Feldgehölz. Es soll jedoch in Verbindung zur "Roitzscher Straße" ein unbefestigter Weg belassen werden.

Die Tabelle 1 und 2 geben geeignete Arten wieder.

Tabelle 1

Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Feld-Ulme	Ulmus minor
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata

Tabelle 2

Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Haselnuss	Sorbus torminalis
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nitra
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata

2.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Rahmen der Faunistischen Sonderuntersuchungen wurden Gebäudebrüter sowie die streng geschützte Zauneidechse nachgewiesen. Aufgrund dessen ist es erforderlich für die Arten geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbote des §44 des BNatSchG abzuleiten. Dies erfolgt im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages.

Maßnahme V 1 – Bauen außerhalb von Brutzeiten von Vögeln

Zur Vermeidung von Störungstatbeständen sollen Rodungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchgeführt werden. Rodungen sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unzulässig. Nach den Roden sollten weitere Bauarbeiten ebenfalls außerhalb der Brutzeit erfolgen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung sollte nicht länger als eine Woche betragen.

BEBAUUNGSPLAN

BEZEICHNUNG
04-2017ho "Wohngebiet Pomselberg", OT Holzweißig, Stadt Bitterfeld-Wolfen

MAßSTAB	GEMARKUNG
1: 1.000	Holzweißig
FASSUNG VOM	**FLUR**
Januar 2019	1, 2

PLANUNGSPHASE
SATZUNGSEXEMPLAR

Ingenieurbüro Ladde
Dipl.-Ing. Claudia Ladde
Infrastruktur - Straßenbau - Objektplanung
ISO INGENIEURBÜRO LADDE
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03493 / 338090
Fax 03493 / 338029
E-mail: info@iso-ladde.de
www.iso-ladde.de

	Datum	Name
bearbeitet	01/19	Ing.büro
gezeichnet	01/19	Ing.büro
geprüft :		