

Teil B – Textliche Festsetzung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (Paragraph 9, Abs. 1, Ziff. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet gemäß Paragraph 8, Abs. 2 BauNVO mit Nutzungseinschränkung gem. Paragraph 1, Abs. 5 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, welche folgende Schallleistungspegel (Lw“) nicht überschreiten:

Gebiet	Lw“ (Tag) in dB (A)	Lw“ Nacht in dB (A)
GE1	52	31*
GE2	52	29*
GE3	60	45
GE4	55	45
GE5	58	43
GE6	60	45

*) keine gewerbliche Nutzung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr möglich

SO Sondergebiet gemäß Paragraph 11, Abs. 3, Ziff. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einrichtungshaus

Die Verkaufsfläche des Einrichtungshauses darf 15.000 qm nicht überschreiten. Der Verkauf von innenstadtrelevanten Zusatzsortimenten ist auf max. 500 qm Verkaufsfläche zulässig. Für die nachfolgend aufgeführten Sortimente ist die max. Verkaufsfläche auf jeweils 55 qm beschränkt:

Textilien	Haushaltswaren/Glas/Porzellan
Uhren/Ledererzeugnisse	Schreibwaren/Bücher
Kunstgewerbe	Leuchten
Elektroartikel	Spezialreinigungsmittel

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind unzulässig

2 Maß der baulichen Nutzung (Paragraph 9, Abs. 1, Ziff. 1 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (Paragraph 18, BauNVO)

Im Sondergebiet wird die maximale Traufhöhe mit 15 m, im Gewerbegebiet mit 10 m über dem Basispunkt 166,98 m HN festgelegt. Im Gewerbegebiet sind ein Vollgeschoss sowie ein Dachgeschoss als Vollgeschoss oder zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (Paragraph 19 BauNVO)

Im Sondergebiet 0,8; im Gewerbegebiet 0,6 für den Bereich GE 1 bis 4, 0,8 für den Bereich GE 5 bis 6

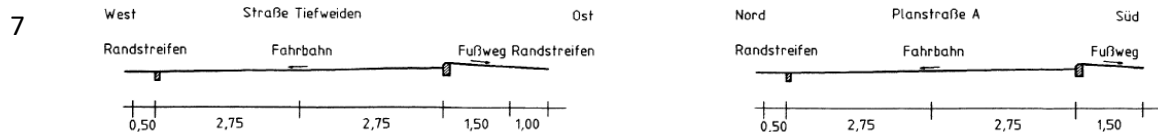
2.3 Geschossflächenzahl (Paragraph 20 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE1-GE4 1,2; im Gewerbegebiet GE5/GE6 2,4.

- 3 Bauweise (Paragraph 9, Abs. 1, Ziff. 2 BauGB)
Im Gewerbegebiet GE1-GE4 ist offene Bauweise zulässig.
Im Sondergebiet SO sowie in den Gewerbegebieten GE5/GE6 ist eine abweichende Bauweise möglich, die wie die offene ist, jedoch Gebäudelängen bis 120 m zulässt.
- 4 Einfahrten (Paragraph 9, Abs. 1, Ziff. 4 BauGB)
Ein- und Ausfahrten von Grundstücken sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen zur Anlage einer Ein- und Ausfahrt überbaut werden. Der Anteil der überbauten Ausgleichsfläche ist an anderer Stelle des betroffenen Grundstückes der vorhandenen Ausgleichsfläche anzufügen.
- 5 Nebenanlagen (Paragraph 14, Abs. 1 BauNVO, in Verbindung mit Paragraph 23, Abs. 5 BauNVO und Paragraph 9, Abs. 1, Ziff. 4 BauGB)
Bei Nebenanlagen entsprechend Paragraph 14, Abs. 2 BauNVO können Ausnahmen zugelassen werden.
- 6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Paragraph 9, Abs. 1, Ziff. 10 BauGB)
An Straßeneinmündungen, Kreuzungen sowie Ein- und Ausfahrten sind die im Bereich der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen von jeglicher baulicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

Verkehrsflächen (Paragraph 9, Abs. 1, Ziff. 11 BauGB)

Die Straße Tiefweiden und die Planstraße A sind mit dem angegebenen Regelprofil auszubilden.



- 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (A1 – A4) sind zugleich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9 Höhenlage der Gebäude (Paragraph 9, Abs. 2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf bei einer Bebauung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,50 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche liegen.
- 10 Anlieferverkehr (Paragraph 9, Abs. 2, Ziff. 24 BauGB)
In der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist kein Anlieferverkehr sowie keine Ladetätigkeit zulässig.
- 11 Lüftungstechnische Anlagen
Bei Betrieb lüftungstechnischer Anlagen sind die festgesetzten Schallleistungspegel L_w für Tag und Nacht einzuhalten.
- 12 Grünordnerische Festsetzungen
- 12.1 Bindungen für Bepflanzungen
- 12.1.1 Fläche A 1
Hier ist ein Grünstreifen mit Pflanzgruppen heimischer Bäume und Sträucher anzulegen. Je Gruppe sind mindestens ein Baum 1. Kategorie oder drei Bäume 2. Kategorie und mindestens

20 Sträucher der 3. Kategorie im Abstand 1,50 m x 1,50 m entsprechend Pflanzliste zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 7 Stück pro Art anzuordnen. Der Abstand zwischen den einzelnen Pflanzinseln soll 30 m nicht unterschreiten. In den Bereichen zwischen den Gehölzen ist eine Sukzession zu ermöglichen. Eine Mahd darf daher lediglich einmal im Jahr, jedoch nicht vor dem Monat August, erfolgen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

12.1.2 Fläche A 2

Auf der Fläche A 2 ist eine Schutzpflanzung in Form einer 4-reihigen Hecke mit Gehölzen entsprechend Pflanzliste auszubilden. Der Anteil der Bäume soll mindestens 3 % betragen. Pflanzabstand 1,50 m in versetzten Reihen, Reihenabstand 1,50 m beiderseits der Hecke soll sich ein 2 m breiter Krautsaum entwickeln. Der Krautsaum ist mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen. Die Mahd wird auf zweimal jährlich in den Monaten Juni und August beschränkt. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

12.1.3 Fläche A 3

Auf der Fläche A 3 ist ein Gehölzstreifen mit alleearziger Bepflanzung anzulegen. Es sind Bäume der Gattung *Tilia cordata* (H3 x v ew mDb StU 14 – 16) im Abstand von 15 m anzupflanzen. Der Abstand zur Fahrbahn soll 3 m betragen.

Als Übergang von der Fahrbahn zur Gehölzpflanzung soll ein 2 m breiter Krautsaum verbleiben.

Die Mahd wird auf einmal jährlich beschränkt. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

12.1.4 Fläche A 4

Bepflanzung alleartig wie auf Fläche A 3, jedoch mit einer flächendeckenden Unterpflanzung mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern. In Abständen von weniger als 20 m sind zusätzliche Strauchgruppen von 3 – 12 Pflanzen (entsprechend Pflanzliste) einzufügen.

12.1.5 Bepflanzung des östlichen Randstreifens der Straße Tiefweiden

Bepflanzung mit schallabsorbierenden Heckengewächsen, wie z. B. Liguster/Rosenliguster.

12.2 Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen (Paragraph 11 NatSchG LSA)

12.2.1 Durchgrünung des Gebietes

Zur Eingrünung der Betriebsflächen (A 5) sind entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Nutzungsgebieten Anpflanzungen von 3 m Breite je Grundstück vorzunehmen. Diese sind in Form einer dreireihigen mehrstufigen Hecke mit einem beidseitigen Krautsaum von 1,5 m Breite anzulegen. Ausführung und Pflege wie Punkt 12.1.2.

12.2.2 Nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen

Die nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Baugrenzen (Schutzstreifen) sind als Wiesen- bzw. Krautflächen oder als Laubgehölzpflanzungen ähnlicher Wertpunktzahl zu gestalten. Bis auf die Übergangsbereiche von ca. 1 m zu befestigen oder gärtnerisch gestaltete Flächen sind für Wiesen- und Krautflächen maximal 2 Pflegeschnitte pro Jahr zulässig.

12.2.3 Nicht überbaubare Flächen innerhalb der Baugrenzen

Auf den verbleibenden, nicht überbaubaren Restflächen innerhalb der Baugrenzen sind je 500 qm Fläche ein Laubbaum oder vorzugsweise ein Obstgehölz (H StU 10 – 12) anzupflanzen.

12.2.4 Übergrünung der Parkflächen

Grünflächen auf Parkplätzen können wahlweise gärtnerisch mit heimische Stauden und Gräsern oder Ziersträuchern bepflanzt werden. Auf den Parkplätzen ist pro 10 Einstellplätze ein heimischer Laubbaum (H3 x v ew StU 14-16) zu pflanzen.

13. Pflanzliste – Standortgerechte Bäume und Sträucher

Außerdem zugelassen sind heimische und standortgerechte Obstgehölze (auch Wildobst)

Kategorie 1	<i>Acer platanoides</i>	Hochstamm 14-16	Spitzahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hochstamm 14-16	Bergahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	Hochstamm 10-12	Hainbuche

	Fraxinus exelsior	Hochstamm 10-12	gemeine Esche
	Quercus robur	Hochstamm 10-12	Stieleiche
	Quercus petrae	Hochstamm 10-12	Traubeneiche
	Tilia cordata	Hochstamm 14-16	Winterlinde
	Tilia platyphyllos	Hochstamm 14-16	Sommerlinde
Kategorie 2	Acer campestre	Heister 175-200	Feldahorn
	Betula pendula	Heister 175-200	Sandbirke
	Prunus avium	Heister 175-200	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Heister 175-200	Eberesche
	Sorbus domestica	Heister 175-200	Speierling
Kategorie 3	Cornus mas	Sträucher 100-150	Kornelkirsche
	Cornus sanguineum	Sträucher 100-150	Roter Hartriegel
	Colylus avellana	Sträucher 100-150	Hasel
	Sambucus nigra	Sträucher 100-150	Schwarzer Holunder
	Salix cinerea	Sträucher 100-150	Asch-Weide
	Salix purpurea	Sträucher 100-150	Korb-Weide
Kategorie 4	Euonymus europaeus	Sträucher 100-150	Pfaffenhütchen
	Lonicera xylosteum	Sträucher 100-150	Heckenkirsche
	Ligustrum vulgare	Sträucher 100-150	Liguster
	Prunus spinosa	Sträucher 100-150	Schlehe
	Rosa canina	Sträucher 80-100	Hundsrose
	Rubus fruticosus	Sträucher 80-100	Brombeere
	Virbunum obolus	Sträucher 80-100	Schneeball

Nachrichtliche Hinweise

- 14 Archäologische Denkmalpflege
Im gesamten B-Plan-Bereich ist ein archäologisches Kulturdenkmal vorhanden mit dem Kernbereich in den Flächen GE 1 – 4 und A 3 – 5.
Der Befund im Kernbereich ist vor einer Bebauung im Rahmen einer archäologischen Ausgrabung zu dokumentieren.

Im Randbereich des Denkmals (Ostteil der Fläche SO und Fläche GE 5 – 6) sind vor einer Bebauung Prospektionen (Sondagen) unter Aufsicht des LfA durchzuführen. Der Umgang mit dem vorhandenen Denkmal ist abhängig vom Ergebnis der Prospektion.

- 15 Kampfmittelbeseitigung
Vor Beginn jeglicher Tief- und Erdbaumaßnahmen ist eine Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Für die Zeit der Erdbaumaßnahmen wird Baubegleitung zugesichert.