

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Unter Bezugnahme auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), wird das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 und 5a gemäß der Plandarstellungen in folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

##### 1.1.1. Baufenster A1/A1a/A2/A3/A3a/A4

WA, Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO.

Es wird u. a. angestrebt gemäß § 4, Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke anzusiedeln.

##### 1.1.2. Baufenster B1/B2/B3/B4/B5/B6/B11/B12

MI, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO, jedoch mit der Einschränkung gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO, dass Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Sex-Shops, Nachtbars, Kabarettis und Varietes nicht zulässig sind. Es wird angestrebt an der *Straße* „Am Markt“ gem. § 6, Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke anzusiedeln.

##### 1.1.3. Baufenster B7/B8/B9/B10

MK, Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO, jedoch mit der Einschränkung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, dass Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Sex-Shops, Nachtbars, Kabarettis und Varietes u.ä. nicht zulässig sind.

In den Baufenstern B7-B9 sollen an zentraler Stelle Öffentliche Dienstleistungen wie Rathaus, Post usw. angesiedelt werden.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen\_in allen Bereichen ausdrücklich zulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Kerngebiet nur Einkaufsflächen, Einzelhandels- und Handelsbetriebe zulässig sind, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen.

In den Baufenstern B7 und B9 (am Marktplatz) wird je eine max. zulässige Geschossfläche an Einzelhandelsbetrieben von 2.500 qm festgesetzt, dabei darf die Geschossfläche pro Betrieb 1.200 qm nicht überschreiten. Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO wird für das Baufenster B10 festgesetzt, dass Einkaufsflächen, Einzelhandels- und Handelsbetriebe gem. § 7 Abs. 2.2 nur im Erdgeschoss zulässig sind.

In den Baufenstern B7 und B9 sind nur Einkaufsflächen, Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit folgender Geschossflächenbegrenzung und Branchenmix zulässig:

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Lebensmittel                       | max. 1.200 qm Geschossfläche |
| Non-Food-Bereich                   | max. 1.200 qm Geschossfläche |
| Textilien                          | max. 1.200 qm Geschossfläche |
| Elektro/Hifi/TV                    | max. 1.200 qm Geschossfläche |
| (sogenannte "braune + weiße Ware") |                              |

Die jeweiligen einzelnen Läden und Betriebe innerhalb dieses Baufensters dürfen die Größe von max. 1.200 qm Geschossfläche nicht überschreiten. Großflächiger Einzelhandel und Einkaufszentren i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

#### 1.1.4. Baufenster C1, E1-E3,

GEE, eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, jedoch mit der Einschränkung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, dass Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Sex-Shops, Nachtbars, Kabarett und Varietes nicht zulässig sind. Zulässig sind nur Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

#### 1.1.5. Baufenster D1-D6 (von der Genehmigung ausgenommen)

GEE, eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO im Sinne des § 6 BauNVO für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, jedoch mit der Einschränkung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, dass Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Sex-Shops, Nachtbars, Kabarett und Varietes u.ä. nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nur Wohnungen zulässig, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. In dem Baufenster D3 sind ausdrücklich gem. § 8 Abs. 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und dazugehöriger Einzelhandel zugelassen (Hotel, Raststätte, Kiosk usw.).

In dem Baufenster D2 sind ausdrücklich gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen mit dazugehörigen Kfz-Service und -Verkauf zugelassen.

#### 1.1.6. Baufenster C2-C6/E5/F1/F2

GE, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Zulässig sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

In dem Baufenster F2 sind ausdrücklich gem. § 6, Abs.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank und Speisewirtschaften und dazugehöriger Einzelhandel zugelassen (Hotel, Restaurant, Kiosk usw.).

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO festgelegt.

| Baufenster | Nutzung | Grundflächenzahl<br>GRZ | Geschossflächenzahl<br>GFZ | Anzahl<br>Vollgeschosse |
|------------|---------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| A1         | WA      | 0,4                     | 0,8                        | II                      |
| A2         | WA      | 0,4                     | 1,2                        | III                     |
| A3         | WA      | 0,4                     | 1,2                        | IV                      |
| A4         | WA      | 0,4                     | 1,2                        | III                     |
| A5         | WA      | 0,4                     | 0,8                        | II                      |
| B1         | MI      | 0,6                     | 1,2                        | V                       |
| B2         | MI      | 0,6                     | 1,2                        | IV                      |
| B3         | MI      | 0,6                     | 1,2                        | IV                      |
| B4         | MI      | 0,6                     | 1,2                        | IV                      |
| B5         | MI      | 0,6                     | 1,2                        | IV                      |
| B6         | MI      | 0,6                     | 1,2                        | V                       |
| B11        | MI      | 0,6                     | 1,2                        | IV                      |
| B12        | MI      | 0,6                     | 1,2                        | IV                      |
| B7         | MK      | 1,0                     | 3,0                        | V                       |
| B8         | MK      | 1,0                     | 3,0                        | V                       |
| B9         | MK      | 1,0                     | 3,0                        | V                       |
| B10        | MK      | 0,8                     | 2,4                        | V                       |
| C1         | GEE     | 0,8                     | 1,6                        | V                       |
| C2         | GE      | 0,8                     | 1,6                        | V                       |

| Baufenster | Nutzung | Grundflächenzahl<br>GRZ | Geschossflächenzahl<br>GFZ | Anzahl<br>Vollgeschosse |
|------------|---------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| C3         | GE      | 0,8                     | 1,6                        | IV                      |
| C4         | GE      | 0,8                     | 1,6                        | IV                      |
| C5         | GE      | 0,8                     | 1,6                        | IV                      |
| C6         | GE      | 0,8                     | 1,6                        | III                     |
| D1         | GEE     | 0,8                     | 2,4                        | VIII                    |
| D2         | GEE     | 0,8                     | 2,4                        | VIII                    |
| D3         | GEE     | 0,8                     | 2,4                        | VIII                    |
| D4         | GEE     | 0,8                     | 2,4                        | VIII                    |
| D5         | GEE     | 0,8                     | 2,4                        | VIII                    |
| D6         | GEE     | 0,8                     | 2,4                        | VIII                    |
| E1         | GEE     | 0,8                     | 1,6                        | VI                      |
| E2         | GEE     | 0,8                     | 1,6                        | VIII                    |
| E3         | GEE     | 0,8                     | 1,6                        | VI                      |
| E4         | GE      | 0,8                     | 1,6                        | VI                      |
| E5         | GE      | 0,8                     | 1,6                        | V                       |
| F1         | GE      | 0,8                     | 1,6                        | III                     |
| F2         | GE      | 0,8                     | 1,6                        | III                     |

- 2.2 Gemäß § 21a BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oder Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden.
- 2.3. Die im Bebauungsplan zulässige Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgeschrieben.. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 22,00 m ab Oberkante Gebäude bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) eines Aufenthaltsraumes des letzten Geschosses festgesetzt.

### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise für die Baufenster A1 – A5 sowie B1 – B12 festgesetzt, jedoch mit der Ausnahme gemäß § 22 Abs. 4, dass die Gebäudelänge von 50,00 m überschritten werden darf.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Hauptgebäude sind möglichst parallel bzw. rechtwinklig zu den Erschließungsstraßen zu errichten.
- 4.2. Eine Überschreitung der Baugrenzen in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern, Balkonen o.ä. ist zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente in ihrer Summe der Einzelelementbreiten 40 % der dazugehörigen Gesamtfassadenbreite nicht überschreiten.

### 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 60 Abs. 1 BauO des Landes Sachsen-Anhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich sind sie auch dort zulässig, wo Bereiche mit Festsetzungen für private Park- und/oder Grünflächen und Nebenanlagen ausdrücklich textlich und zeichnerisch ausgewiesen sind.

## 6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 6.1. Folgende Flächen sind als Schutzstreifen entlang der Gashochdruckleitung *der ONTRAS Gastransport GmbH* von jeglicher Bebauung freizuhalten (Anlagen liegen in der Regel mittig im Schutzstreifen).

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| FGL 201                           | 10 m |
| FGL 46                            | 8 m  |
| FGL 201.30                        | 4 m  |
| FGL 201.30.01                     | 4 m  |
| Steuerkabel 0203, 0108            | 1 m  |
| Kabelschutzrohranlage der GasLINE | 1 m  |

Folgende grundsätzliche Sicherheitsabstände zwischen geplanten Gebäuden, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, und der Rohrachse der jeweiligen Leitung gelten:

|               |      |
|---------------|------|
| FGL 201       | 20 m |
| FGL 46        | 20 m |
| FGL 201.30    | 2 m  |
| FGL 201.30.01 | 20 m |

Weitere Verringerungen dieser Sicherheitsabstände sind, außer bei der FGL 201.30, möglich. Voraussetzung dafür ist eine Kontrolle des Rohrzustandes und der Schweißnähte mittels zerstörungsfreier Prüfverfahren.

Zwischen FGL und Bepflanzungen gelten folgende Sicherheitsabstände:

|                                       |   |                               |
|---------------------------------------|---|-------------------------------|
| flachwurzelnende Sträucher und Hecken | - | außerhalb des Schutzstreifens |
| Tiefwurzler und kleinkronige Bäume    | - | 5 m                           |
| großkronige Bäume                     | - | 10 m                          |

- 6.2. Im Bereich der Gasstation (Molchschleuse der Verbundnetz Gas AG) ist ein Fläche im Radius von 50,00 m von Bebauung mit Aufenthaltsräumen freizuhalten. Diese Fläche ist *öffentliche Grünfläche*.
- 6.3. Zusätzlich wird eine 20,00 m Bauverbotszone vom zukünftigen Fahrbahnrand der B6 in nördliche Richtung, bzw. vom bestehenden Fahrbahnrand in südlicher Richtung freigehalten.

In dem Streifen längs der Bundesstraße B6 mit einem Abstand zwischen 20 und 40 m vom Fahrbahnrand der B6 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde.

## 7. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1. Die Erschließungsstraßen für das Plangebiet werden entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Eine Festsetzung für die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt nicht.
- 7.2. Die Grünflächen entlang und in den Erschließungsstraßen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend der Grünordnungs-Festsetzungen zu bepflanzen.
- 7.3. Die Regelprofile der Straßen sind wie folgt geplant:

**Am Markt/Europaallee zw. Europarondell u. Straßburger Str./Kastanienallee/ Eschenring/**

|   |                |
|---|----------------|
| Fahrbahnen 2 x 3,25 m   | 6,50 m         |
| Stellplätze, beidseitig in Längsaufstellung mit<br>Grünzonen 2 x 2,50 m | 5,00 m         |
| Rad- und Gehweg, beidseitig, 2 x 2,50 m                                 | 5,00 m         |
| <b>Gesamt</b>   | <b>16,50 m</b> |

**Europaallee zw. Straßburger Straße und Eichenallee/Eschenallee/  
Eichenallee nördl. Europaallee**

|  |                  |
|--|------------------|
| Fahrbahnen 2 x 3,65 m  | 7,30 m           |
| Stellplätze, einseitig in Längsaufstellung<br>einseitige Grünzone 3,75 m | 2,00 m<br>3,75 m |
| Rad- und Gehweg, einseitig, 2,25 m                                       | 2,25 m           |
| <b>Gesamt</b>  | <b>15,30 m</b>   |

**Prof. Schmeil-Allee**

|   |                  |
|---|------------------|
| Fahrbahnen 4 x 3,25 m   | 13,00 m          |
| Mittelstreifen als Grünzone 2 x 2,50 m<br>beidseitige Grünzone 2 x 2,50 m | 5,00 m<br>5,00 m |
| Rad- und Gehweg, beidseitig, 2 x 2,50 m                                   | 5,00 m           |
| <b>Gesamt</b>   | <b>28,00 m</b>   |

**Eichenallee südlich Europaallee**

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Fahrbahnen 4 x 3,65 m              | 14,60 m        |
| beidseitige Grünzone 2 x 2,50 m    | 5,00 m         |
| Rad- und Gehweg, einseitig, 2,25 m | 2,25 m         |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>21,85 m</b> |

**Straßburger Straße, Planstraßen C1 und C2**

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Fahrbahnen 2 x 3,25 m          | 6,50 m        |
| beidseitiger Fußweg 2 x 1,00 m | 2,00 m        |
| <b>Gesamt</b>                  | <b>8,50 m</b> |

**Straßen innerhalb der Baufenster A und B (außer „Am Markt“)**

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Fahrbahnen 2 x 2,75 m | 5,50 m        |
| <b>Gesamt</b>         | <b>5,50 m</b> |

7.4. Für die Herstellung von Grundstückszufahrten dürfen je Baugrundstück max. 2 der entlang der Straßen festgesetzten privaten Stellplätze überfahren werden.

**8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 28 BauGB)**

Für die im Plangebiet befindlichen unterirdischen Gashochdruckleitungen der Verbundnetz Gas AG (FGL 201, 46, 201.30 und 201.30.01) und der MITGAS GmbH (TN 265) sowie die oberirdische Hochspannungsleitung (110 KV) werden nach Parzellierung des Geländes entsprechende Grunddienstbarkeiten eingetragen.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen, auch, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Für die innerhalb von privaten Grundstücksflächen verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechende Baulasten einzutragen.

## 11. Grünordnungsplan-Festsetzungen

Die Grundstücksfreiflächen sind wie folgt zu gestalten, zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten:

Je Grundstücksfreifläche der Festsetzung WA sind mindestens 60 % mit Bodenanschluss, insgesamt mind. 80 % der Freiflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen.

Je Grundstücksfreifläche der Festsetzung MK sind mind. 50 % mit Bodenanschluss, insgesamt mind. 70 % der Freifläche zu begrünen.

Je Grundstücksfreifläche der Festsetzung GE sind mind. 40 % mit Bodenanschluss, insgesamt mind. 60 % der Freifläche zu begrünen.

Die Erschließungsflächen sind auf das Notwendigste zu reduzieren.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfreifläche ist ein Baum mit mind. 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Die Vorgärten (Bereich zwischen Straße und Gebäude) sind zu begrünen.

### Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) 15 BauGB i.V. mit §§ 9(1), 20 + 25 BauGB)

Je angefangene 300 qm Grünfläche ist ein Baum mit mind. 14/16 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Mit Zweckbestimmung:

#### 11.1 Sandgrube

Naturschutzfläche mit Betretungsverbot und Pflegeplan

Nebenanlagen sind unzulässig.

#### 11.4 Lärmschutzpflanzung

Die Pflanzung ist stufig und locker mit Baumreihen, Strauch- und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen Gehölzen (mit emissionsmindernder Wirkung) aufzubauen.

Der Pflanzabstand für Sträucher ist im Mittel 1,5 x 1,5 m.

Nebenanlagen sind unzulässig.

Pflanzenverwendungsliste mit emissionsmindernden Pflanzen:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre      | - Feldahorn  |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn  |
| Berberis vulgaris   | - Berberitze |
| Betula pendula      | - Birke      |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche  |
| Clematis vitalba    | - Waldrebe   |
| Cornus sanguinea    | - Hartriegel |
| Corylus avellana    | - Hasel      |
| Crataegus monogyna  | - Weißdorn   |

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Hedera helix          | - Efeu                  |
| Ligustrum vulgare     | - Rainweide             |
| Lonicera xylosteum    | - Heckenkirsche         |
| Prunus mahaleb        | - Steinweichsel         |
| Prunus spinosa        | - Schlehe               |
| Quercus robur         | - Stieleiche            |
| Rhamnus catharticus   | - Faulbaum              |
| Ribes sanguineum      | - Wilde Johannisbeere   |
| Rosa rugosa           | - Wildrose              |
| Rubus fruticosus      | - Brombeere             |
| Sambucus nigra        | - Schwarzer Holunder    |
| Viburnum lantana      | - Wolliger Schneeball   |
| Pinus nigra austriaca | - österr. Schwarzkiefer |
| Taxus baccata         | - Eibe                  |

### 11.5 Rahmenpflanzung

Es sind ausschließlich standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Nebenanlagen sind unzulässig.

Bäume als Hochstamm, Mindesthöhe 3 m, Mindeststammumfang von 17 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Sträucher vorwiegend 2 x verpflanzt mit einer Mindesthöhe von 125-150 cm

Gehölzliste für Feldgehölze

#### Bäume

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Acer campestre         | Feldahorn    |
| Carpinus betulus       | Hainbuche    |
| Frasinus excelsior     | Esche        |
| Juglans regia          | Walnuß       |
| Prunus avium           | Süßkirsche   |
| Pyrus communis         | Holzbirne    |
| Quercus robur          | Stieleiche   |
| Salix i.A.             | Weiden       |
| Sorbus aucuparia       | Eberesche    |
| Sorbus domestica       | Speierling   |
| Tilia cordata          | Winterlinde  |
| Cox orange Renette     | Apfel        |
| Freih. von Berlepsch   | Apfel        |
| Schöner aus Boskoop    | Apfel        |
| Clapps Liebling        | Birne        |
| Hauszwetsche           |              |
| Schmalfelds Schwarze   | Süßkirsche   |
| Heimanns Rubinweichsel | Sauerkirsche |

#### Sträucher

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Clematis vitalba     | - Waldrebe             |
| Cornus mas           | - Kornelkirsche        |
| Cornus sanguinea     | - Roter Hartriegel     |
| Corylus avellana     | - Haselnuß             |
| Crataegus laevigata  | - Zweigriffl. Weißdorn |
| Euonymus europaeus   | - Pfaffenhütchen       |
| Frangula alnus       | - Faulbaum             |
| Lonicera caprifolium | - Geißblatt            |
| Lonicera xylosteum   | - Rote Heckenkirsche   |
| Prunus padus         | - Traubenkirsche       |
| Prunus spinosa       | - Schlehe              |

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Rhamnus catharticus      | - Kreuzdorn           |
| Ribes alpinum            | - Alpenjohannisbeere  |
| Ribes uva-crispa         | - Wilde Stachelbeere  |
| Rosa canina              | - Hundsrose           |
| Rosa multiflora          | - Büschelrose         |
| Rosa spinosissima        | - Bibernelle          |
| Rubus caesius            | - Kratzbeere          |
| Rubus fruticosus         | - Brombeere           |
| Sambucus nigra           | - Schwarzer Holunder  |
| Sambucus racemosa        | - Traubenholunder     |
| Symphoricarpos racemosus | - Gemeine Schneebeere |
| Viburnum lantana         | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus          | - Schneeball          |

Entlang der Bahnlinie ist die Anlage eines 3 m breiten Fuß- und Radweges mit wasserdurchlässigem Belag zulässig.

Nebenanlagen sind unzulässig.

### **Private Grün- und Wasserflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB i.V. mit §§ 9 (1), 20 + 25 BauGB)

Mit Zweckbestimmung:

#### 11.6 Straßenbegleitgrün

Es sind flächig begrünte Flächen herzustellen, ausgenommen davon sind Zufahrten und Zugänge.

Eine Einfriedung ist unzulässig.

Nebenanlagen sind unzulässig.

#### Pflanzenverwendungsliste

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Acer campestre       | Feldahorn           |
| Acer platanoides     | Spitzahorn          |
| Acer pseudoplatanus  | Bergahorn           |
| Betula pendula       | Birke               |
| Caragana arborescens | Erbsenstrauch       |
| Carpinus betulus     | Hainbuche           |
| Clematis vitalba     | Waldrebe            |
| Cornus mas           | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea     | Hartriegel          |
| Corylus avellana     | Hasel               |
| Crataegus monogyna   | Weißdorn            |
| Euonymus europaeus   | Pfaffenhütchen      |
| Hedera helix         | Efeu                |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn            |
| Ligustrum vulgare    | Rainweide           |
| Lonicera xylosteum   | Heckenkirsche       |
| Prunus mahaleb       | Steinweichsel       |
| Prunus spinosa       | Schlehe             |
| Prunus i.A.          | Wild-Kirschen       |
| Pyrus pyraster       | Wildbirne           |
| Quercus robur        | Stieleiche          |
| Rhamnus catharticus  | Faulbaum            |
| Ribes sanguineum     | Wilde Johannisbeere |
| Rosa i.A.            | Wildrose            |
| Rubus fruticosus     | Brombeere           |
| Salix i.A.           | Weide, Wildformen   |



|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Sambucus nigra        | Schwarzer Holunder    |
| Sorbus i.A.           | Eberesche, Mehlbeere  |
| Spiraea arguta        | Schneebeere           |
| Viburnum lantana      | Wolliger Schneeball   |
| Pinus nigra austriaca | Österr. Schwarzkiefer |
| Taxus baccata         | Eibe                  |

#### 11.7 Feldholzinsel

Die Pflanzung ist stufig und mit offenen Innenzonen mit Gehölzen, Kräutern und Gräsern aufzubauen.

Pflanzenverwendung wie Punkt 11.5

Nebenanlagen sind unzulässig.

#### 11.8+11.9 Grünanlage

Diese Flächen sind zu 70% zu begrünen. Nebenanlagen sind nur auf den verbleibenden Flächen (30%) zulässig. Wasserflächen sind ausdrücklich zugelassen.

#### 11.10 Parkanlage

Im Bereich der Gasleitungstrassen sind beidseitig je 20 m von Gebäuden freizuhalten, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Im unmittelbaren Gasleitungstrassenbereich sind beidseitig 5 m von Tiefwurzlern und kleinkronigen Bäumen, 10 m von großkronigen Bäumen sowie die jeweiligen Schutzstreifen von flachwurzelnenden Sträuchern und Hecken freizuhalten (S. Pkt. 6.1). Ansonsten handelt es sich um eine private Grünfläche, in der Stellplätze und private Erschließungsmaßnahmen bis zu 50 % der Gesamtflächen bezogen auf den zu einem Grundstück gehörenden Anteil am Schutzstreifen der Gasleitung zulässig sind.

Zwischen den Baufenstern C2 und E9 sind in diesem Bereich Nebenanlagen wie Stellplätze und Lagerflächen generell mit offenporigen Belägen zulässig - außerhalb des o.g. 10 m - Schutzstreifens entlang der Trassenachse.

#### 11.11 Wohnungsferne Gärten (Kleingartenanlage)

Diese Flächen sind zu 80% als begrünte Flächen herzustellen. Für Befestigungen jeglicher Art sind offenporige Beläge zu verwenden.

#### 11.12 Öffentliche Grünfläche am Anger

Diese Flächen sind zu 70 % zu begrünen. Wege und sonstige Nebenanlagen sind nur mit offenporigen Belägen zulässig. Wasserflächen sind ausdrücklich zugelassen.

#### 11.13 Flächen für Stellplätze und private Erschließungsmaßnahmen mit einem Mindestgrünanteil von 20 %

Für Befestigungen der Stellplätze sind offenporige Beläge zu verwenden (s. Pkt Verkehrsflächen /textliche Festsetzungen). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind LkW-Stellplätze im Bereich der gewerblichen Bauflächen.

#### 11.14 Anpflanz- und Erhaltungsgebot (A/E)

Auf dieser privaten Grundstücksfläche ist eine Lärmschutzpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für ev. notwendige Nachpflanzungen ist die Artenwahl gemäß Ziff. 11.4 zu verwenden.

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

### Entwässerung

Wege- und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Konstruktion herzustellen.

### Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen sollen mit offenporigen Materialien (z.B. Pflaster mit Fugen, wassergebundene Decke) befestigt werden.

Bei Lagerung grundwassergefährdender Stoffe und in GE-Gebieten ist eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

### Maßnahmen für den Artenschutz

Im jeweiligen Vorhabengenehmigungsverfahren ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.

## **Als Allee zu pflanzende Straßenbäume (9 (1) 25 a BauGB)**

Nachfolgende Pflanzungen werden festgesetzt:

Großkronige Bäume mit Mindeststammumfang 18/20 cm und max. Pflanzabstand von 15 m.

Kleinkronige Bäume mit Mindestumfang 16/18 cm und max. Pflanzabstand von 10 m.

Kronenansatz nicht unter 3 m Höhe

Mindestbaumscheibe: 5 qm

### Baumarten in Straßenabschnitt:

|                                     |                           |                     |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Prof. Schmeil-Allee                 | Acer pseudoplatanus       | - Bergahorn         |
| Am Markt                            | Aesculus carnea "Briotii" | - Scharlachkastanie |
| Kastanienallee innerhalb Eschenring | Fraxinus excelsior        | - Esche             |
| Kastanienallee, sonstige Abschnitte | Pyrus call."Chanticleer"  | - Stadt-Birne       |
| Eschenring                          | Fraxinus excelsior        | - Esche             |
| Europaallee                         | Tilia "Pallida"           | - Kaiserlinde       |
| Eichenallee südl. Eschenallee       | Fraxinus excelsior        | - Esche             |
| Eschenallee                         | Fraxinus excelsior        | - Esche             |
| Eichenallee nördl. Eschenallee      | Acer platanoides          | - Spitzahorn        |
| Bundesstraße B 6                    | Corylus colurna           | - Baumhasel         |

## **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) 25 a BauGB)**

Die Verwendung von Koniferen, außer Taxus und Pinus ist unzulässig.

Pflanzungsart und Pflanzenverwendung siehe Grünflächen.

### Dachbegrünung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird empfohlen, alle Dächer mit einem Neigungswinkel von unter 10° flächig extensiv mind. zu 70% zu begrünen.

### Fassadenbegrünung

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 100 qm sind flächig zu begrünen.

Freistehende Brandwände, deren Anbau durch planungsrechtliche Festsetzungen ausgeschlossen ist, sind flächig zu begrünen.

Je 2 m Fassaden-, Mauerlänge ist mind. 1 Ranker bzw. 1 Kletterpflanze zu pflanzen.

### Pflanzenverwendungsliste für Fassadenbegrünung

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde     |
| Celastrus orbiculatus    | Baumwürger       |
| Clematis in Wildarten    | Waldrebe         |
| Hedera in Arten          | Efeu             |
| Humulus lupulus          | Hopfen           |
| Hydrangea petiolaris     | Kletterhortensie |
| Lonicera in Arten        | Geißblatt        |
| Parthenocissus in Arten  | Wilder Wein      |
| Polygonum aubertii       | Knöterich        |
| Rosa in Arten            | Rosen            |
| Wisteria sinensis        | Blauregen        |

Zu erhaltende Straßenbäume - Baumhasel an der B6 - § 9(1) 25b BauGB

Diese Bäume sind bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9(4) BauGB sowie § 85 BauO LSA vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen: .

### 1. Baufenster A1 bis A5/B1-B12

WA, allgemeines Wohngebiet  
MI, Mischgebiet  
MK, Kerngebiet

#### 1.1. Dachform und Dachneigung

1.1.1. In dem Baufenster A1 ist z. B. die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit zwei Vollgeschossen festgelegt, ein mögliches drittes Dachgeschoss, darf kein Vollgeschoss sein und muss, in seiner äußeren Erscheinungsform einem ausgebauten Dachgeschoss entsprechen. Entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse gilt dies auch für die anderen Baufenster.

1.1.3. Flachdächer sind zulässig, es wird empfohlen diese zu begrünen.

1.1.4. Tonnendächer sind zulässig.

1.1.5. Die Dachflächen können durch Gauben, Dachhäuser, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte gegliedert werden.

### 1.3. Materialien und Farben

Reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Farben haben sich harmonisch in das Ortsbild einzupassen. Grelle und fluoreszierende Farben und Schwarz (außer bei Einzelelementen) werden ausgeschlossen.

### 1.4. Werbeanlagen

1.4.1. Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung.

1.4.2. Ausladungen dürfen das Lichtraumprofil der Fahrbahn nicht beeinträchtigen. Im Bereich der Fußgängerbereiche sind die Festsetzungen zur Breite des Lichtraumprofils auf einen Abstand von 2,00 m von der Straßenmitte bezogen; die Höhe des Lichtraumprofils beträgt unverändert 4,20 m.

### 1.4.3. (gestrichen)

1.4.4. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung sind unzulässig.

### 1.6. Müllsammelplätze

Oberirdische Müllsammelplätze sind aus Gründen des Sichtschutzes mit geeigneten Mitteln (Pergolen, Hecken etc.) einzufassen, so dass sie von den öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

## 2. **Baufenster C1-C6/D1-D6/E1-E5/F1-F2**

GEE, eingeschränktes Gewerbegebiet  
GE, Gewerbegebiet

### 2.1. Dachform und Dachneigung

2.1.1. Es wird empfohlen, auf den Flachdächern eine Extensivbegrünung vorzunehmen.

### 2.3. Materialien und Farben

Als Fassadenmaterialien sind solche mit überwiegend reflektierenden Oberfläche nicht zulässig. Grelle und fluoreszierende Farben oder Bauelemente werden ausgeschlossen.

### 2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## 3. **Stellplätze und Tiefgaragen, gültig für den gesamten Geltungsbereich**

3.1. Die Herstellung der Tiefgaragen ist nur in den ausgewiesenen über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2. Die auf den Tiefgaragen anzulegenden Flächen sind mit einer mind. 80 cm dicken durchwurzelbaren Überdeckung mit höhengleichen Anschluss an die umgebenden Grundstücksfreiflächen herzustellen und zu bepflanzen.

3.3. Für je 5 oberirdische Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum mit mind. 14/16 cm Stammumfang auf mind. 50 qm Pflanzfläche innerhalb des Parkstreifens zu pflanzen. Umgebende Grünflächen sind auf diese Festsetzungen nicht anrechenbar.

Stellplätze mit mehr als 1.000 qm befestigter Flächen sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung von mind. 3 m Breite zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Die Pflanzflächen sind durch Bordsteine gegen Überfahren zu sichern.

#### 4. Verkehrsflächen

- 4.1. Fuß- und Radwege auf privaten Grundstückflächen sind mit wassergebundener Decke oder wasserdurchlässigen Pflasterbelägen zu befestigen.
- 4.2. Wege- und Platzflächen in Zentren und stark frequentierten Bereichen sind wie vor zu befestigen.

#### 5. Hinweise

- 5.1. Oberboden (gemäß DIN 18915 Teil 1-3)

Sämtlicher im Planungsgebiet befindlicher Oberboden ist zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

Abgeschobener Oberboden ist, bis zur Wiederverwendung, auf Mieten von höchstens 3,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

- 5.2. Freiflächenpläne

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den Bauantrag bzw. den dazugehörigen Lageplan zu übernehmen.

Die Aussagen über:

- Pflanzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Ausführungsart der Wege- und Platzflächen
- Darstellung der vorhandenen und entfallenden Vegetation sowie der Neupflanzungsmaßnahmen (gem. § 2 (2) Nr. 10 und § 2 (3) BauVorlVO) sind in gesondertem Freiflächenplan darzustellen.

#### HINWEIS:

Zur Einhaltung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird empfohlen, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten. Schallgedämmte Lüfter sollten über einen geringen Eigengeräuschpegel verfügen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in den Baugebieten entlang der B 6 kann bei der zuständigen Immissionsschutzbehörde eingesehen werden. Auch sind die in der DIN 4109 getroffenen Aussagen zu Anforderungen an Außenbauteile Decken, Dächer, Rollladenkästen jeweils unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen zu berücksichtigen.