

Planteil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Räumlicher Geltungsbereich

Festsetzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen innerhalb der in der Planzeichnung dargelegten Grenzen. Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 treten die Ausweisungen und Festsetzungen der für den Geltungsbereich relevanten 2. Änderung außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 11 BauNVO

Sondergebiet „Einzelhandel und gesundheitliche Dienstleistungen“

Im Sondergebiet „Einzelhandel und gesundheitliche Dienstleistungen“ sind zulässig: Einzelhandelsbetriebe (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen), Arzt- und Zahnarztpraxen, Massage- und Krankengymnastikpraxen sowie Fitnesszentren. Außerdem sind Gaststättengewerbe sowie Dienstleistungen für soziale Einrichtungen oder für Unternehmen zulässig. Je Betriebsgrundstück ist nur eine Wohnung für Betriebspersonal zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung beträgt für den Einzelhandel die maximal zulässige Brutto-Verkaufsfläche insgesamt 3.500 qm.

Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen und Stellplätze

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximal zulässige seitliche Bauhöhe (SH), bei Gebäuden mit Steildächern die Traufhöhe, beträgt **9,0 m**. Die hier festgesetzte Maximalhöhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkt „B“ in der Fußgängerachse („Mall“).

Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO

Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,8**.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind mitzurechnen: Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Stellflächen, die in teilsiegelter Bauweise ausgeführt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mitzurechnen. *Definition: Als teilsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.*

Geschossflächenzahl (GFZ)

Festsetzung der Geschossflächenzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 20 BauNVO

Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt **1,6**. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen vollständig mitzuberechnen.

Böschungen, Abgrabungen und Straßenfundamente

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Aufschüttungen und Abgrabungen für den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zulässig bis zu folgenden Werten:

Verhältnis Höhe zu Breite = 1:1,5

Breite: Maximal 5,0 m

Länge: Entlang der gesamten Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern, Rückenstützen von Bordsteinen soweit sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig.

Zufahrten

Festsetzung über den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Sondergebiet „Einzelhandel und gesundheitliche Dienstleistungen“ sind je Grundstück höchstens zwei Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche mit jeweils einer Breite von maximal 6,0 m zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Festsetzungen über die Gestaltung und Lage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Sondergebiet „Einzelhandel und gesundheitliche Dienstleistungen“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begrünung

Bäume und Sträucher

Bindung für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Im Plangebiet sind als Gehölzpflanzung nur standortgerechte Laubgehölze zulässig. Hierzu zählen insbesondere die in der folgenden Pflanzliste aufgeführten Bäume und Sträucher.

Pflanzliste:

Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Buche (fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Rosskastanie (Aesculus hipp.), Mehlsbeere (Sorbus aria), Linde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Walnuss (Juglans regia)

Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna et laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Traubenkirsche (Prunus Padus), Salweide (Salix caprea), Alpenbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra, sambucus racem.)

Kletterpflanzen: Dornlose Brombeere (Rubus fruticos.), Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Je länger je lieber (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata), Veitchii), Knöterich (polygonum aubertii)

Bodendecker: Efeu (Hedera helix), Johanniskraut (Hypericum calycinum), Immergrün (Vinca minor), bodendeckende Rosen i-Sorten, Fünffingerkraut (Potentilla i-Species)

Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je 8 Parkplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum im Bereich der Parkplätze zu pflanzen.

Fassadenbegrünung

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 20 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit selbstklimmenden und/oder rankenden und/oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

II. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Abs. 1 und Abs. 3 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Einfriedungen

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

Werden Mauern als Einfriedung der Grundstücke gewählt, sind diese lediglich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von maximal der Hälfte des Gebäudeumfanges auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. Betonmauern dürfen in ihrer Oberfläche nicht sichtbar sein und sind beidseitig mit Selbstklimmern zu bepflanzen, z. B. mit Efeu. Diese Regelung gilt nicht für Einfassungen aus vermauerten Beton-Einzelsteinen, deren Oberfläche unregelmäßig gebrochen und/oder farblich strukturiert ist und daher nicht die Erscheinung großer, glatter und einfarbiger Betonwände erzeugen.

Zäune und Hecken als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Fassadenabschnitte

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

Gebäude, die länger als 50 m gebaut werden, sind mindestens alle 30 m in den Fassaden vertikal zu gliedern (Bildung von Fassadenabschnitten). Fassadenabschnitte können gebildet werden durch:

- Einschnitte oder Vorsprünge von mindestens 1,0 m Tiefe und 2,0 m Breite,
- Versätze in der Bauflucht von mindestens 1,5 m Tiefe,
- Unterschiede in den Traufhöhen von mindestens 1,0 m,
- Unterschiedliche, jedoch harmonisch aufeinander abgestimmte Farbgebung bei gleichem Material (z.B. Putz),
- Materialkontrast, z.B. Putz-Klinker.

Bei Gebäudelängen von mehr als 75 m sind mindestens 2 der oben angegebenen Gliederungsmöglichkeiten zu kombinieren.

Gestaltung von Stellplätzen für Müll- und Abfallbehälter

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

Müll- und Abfallbehälter oder deren feste Räume sowie ähnliche Nutzflächen sind durch intensive Begrünung, entweder durch ebenso hohe Sträucher oder durch selbstklimmende und/oder rankende und/oder kletternde Pflanzen, der Sicht zu entziehen.

Werbeanlagen

Festsetzung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA

Werbeanlagen dürfen die Erscheinungsbilder von Gebäuden und deren Umgebung, von Straßen und Plätzen sowie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Eine verunstaltende Häufung von Werbeanlagen ist zu unterlassen. An Bäumen, Lampen und Masten sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein.

Lage und Größe von **Werbeanlagen an Gebäuden** sind auf die Fassadengliederung abzustimmen. Werbeanlagen sind bei Gebäuden mit Steildächern nur bis zur Traufkante bzw. bis zum Ortsgang, bei flachgedeckten Baukörpern nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Auf Dächern und an Schornsteinen sind Werbeanlagen nicht gestattet.

Für freistehende, nicht an einem Gebäude angebrachte Werbeanlagen gelten folgende Regelungen:

1. Sie sind - mit Ausnahme von Fahnen - nicht zulässig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Jedoch dürfen in einem Streifen von 5 m beiderseits der Ränder von Zufahrten und Zuwegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen errichtet werden, wenn die Gesamtwerbefläche pro Zufahrt und pro Zuwegung das Maß von 5 qm nicht überschreitet.

2. Freistehende Werbeanlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen das durch Architektur und Freiräume geprägte Gewerbe- und Sondergebiet nicht optisch verriegeln. Daher gelten sowohl für Einzelanlagen als auch für ununterbrochen gereihte Werbeanlagen folgende Höchstwerte:

Höhe = 3,00 m, Länge = 11,00 m, Breite = 0,50 m.

Der Mindestabstand zwischen Werbeanlagen (einzeln oder ununterbrochen gereiht) beträgt die 2-fache Länge der längsten Werbeanlage. Für Auslegerwerbungen und Werbeanlagen in Form von Stelen und Säulen sowie Türmen oder sonstigen vertikal angeordneten Konstruktionen beträgt die maximal zulässige Höhe 7,00 m, sofern die Grundfläche der Anlage (senkrechte Projektion auf den Boden) 10 qm nicht überschreitet und eine Maximallänge von 3,50 m eingehalten wird.

III. Empfehlungen

Dachbegrünung

Dachflächen sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90),

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. März 2011 (BGBl. I S. 282)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), vom 20. Dezember 2005, GVBl. LSA 2005, S. 769, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA), vom 10. August 2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383), in der derzeit gültigen Fassung