

# Stadt Sandersdorf-Brehna



## Entwurf

### **Bebauungsplan „KITA und Umgebung – ehemalige Zuckerfabrik“ in Roitzsch**

#### Teil B - Textliche Festsetzungen

---

##### **Allgemeine Hinweise**

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Grünordnung.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südwestlichen Ortsrand von Roitzsch, unmittelbar an der August-Bebel-Straße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn, im Norden durch Wohnbebauung und Landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch die neue Wohnbebauung an der Bahnhofstraße und im Westen durch gewerblich genutzte Flächen begrenzt.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:

Gemarkung:	Roitzsch, Flur 6
Flurstücke:	201, 202, 205 und 206
4. Das maßgebliche Planexemplar wird in den Diensträumen der Bau- und Ordnungsverwaltung der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2 in 06792 Sandersdorf-Brehna für jedermann zur Einsicht niedergelegt. Ebenso erfolgt die Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Sandersdorf-Brehna.

18. Januar 2023

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 8, 11 BauNVO)

- 1.1 Gemäß Planeintrag wird eine Teilfläche im Plangebiet ausgewiesen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)**. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie der nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

- 1.2 Gemäß Planeintrag wird eine Teilfläche im Plangebiet ausgewiesen als **Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe)**. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässige sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Gewerbebetriebe nach Anlage 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-pflichtige Vorhaben),
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
2. Vergnügungsstätten.

- 1.3 Gemäß Planeintrag wird eine Teilfläche im Plangebiet ausgewiesen als **Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik**.

Zulässig sind

1. Solarmodule einschließlich deren erforderliche Nebenanlagen,
2. Anlagen zur Energiespeicherung,
3. Wirtschaftswege.

## **1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Gemäß Planeintrag wird eine Teilfläche im Plangebiet ausgewiesen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Kinderbetreuung.

Zulässig sind

1. Einrichtungen der Kinderbetreuung für bis zu maximal 200 Kinder einschließlich aller dem Nutzungszweck zugehörigen Nebenanlagen
2. Gebäude mit einer Zahl der Vollgeschosse von I als Höchstmaß.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)**

1. Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt:
  - die Grundflächenzahl beträgt 0,4
  - die Geschossflächenzahl ist auf 0,6 als Höchstmaß begrenzt
  - die Zahl der Vollgeschosse beträgt I als Höchstmaß
  - die unterste Nutzenebene der geplanten Bebauung darf nicht unter der Geländeoberfläche liegen.

2. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird festgesetzt:
  - die Grundflächenzahl beträgt 0,7
  - die Geschossflächenzahl ist auf 0,8 als Höchstmaß begrenzt
  - die Zahl der Vollgeschosse beträgt I als Höchstmaß
  - untergeordnete, anlagentechnische Aufbauten dürfen eine maximale Höhe von 10 m über OK der Nutzenebene des Gewerbebetriebes nicht überschreiten

3. Für das ausgewiesene Sondergebiet (SO) wird festgesetzt:
  - die Grundflächenzahl beträgt 0,3
  - die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 8 m über OK Gelände begrenzt

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)**

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **4. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf müssen unbebaute Flächen insbesondere Vorgärten mit einer organischen Begrünung angelegt und dauerhaft gepflegt werden.

## **5. Erwerbsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)**

1. Die ausgewiesene private Grünfläche – Erwerbsgrün – dient einer gewerblichen Bewirtschaftung im Sinne eines Gartenbaubetriebes.
2. Bauliche Anlagen sind ausschließlich nur für diesem Wirtschaftszweck zuzuordnende Nutzungen zulässig deren Grundfläche 100 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche nicht übersteigen.
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Verkaufseinrichtungen und Betriebswohnungen sind unzulässig.

## **6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

1. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten PKW-Einstellplätzen (Carport) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Die notwendigen Stellplätze nach § 48 Abs. 1 BauO LSA sind vollumfänglich auf den privaten Baugrundstücken zu realisieren und herzustellen.

## **7. Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die notwendigen Wirtschaftswege innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

## **8. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

**M 1.1** Die ausgewiesene sonstige Grünfläche (M 1.1) ist als mesophiles Grünland zu entwickeln, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

**M 1** Die ausgewiesene sonstige Grünfläche (M 1) ist als mesophiles Grünland zu entwickeln, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

**M 2** Die ausgewiesene sonstige Grünfläche (M 2) ist als mesophiles Grünland zu entwickeln, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Die nicht überbauten Flächen im ausgewiesenen Sondergebiet (SO) sind als mesophiles Grünland (M 2) zu pflegen und zu erhalten.

**M 3** Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M 3) ist ein Gebüsch, aus überwiegend heimischen Arten (HYA\*), neu anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- M 4** Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M 4) ist das Gebüsch, aus überwiegend heimischen Arten (HYA\*), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- M 5** Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M 5) ist das Gebüsch, aus überwiegend heimischen Arten (HYB\*), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- M 6** Die nicht überbauten Flächen im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Obst- und Gemüsegarten / Ziergarten (AKB\*) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- M 7** Die nicht überbauten Flächen auf der Fläche für Gemeinbedarf (Kinderbetreuung) sind gärtnerisch zumindest als Scherrasen (GSB\*) oder höherwertig mit Sträuchern anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
- M 8** Die nicht überbauten Flächen im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind als sonstige Grünflächen (PYY\*) anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
- M 9** Die ausgewiesene private Grünfläche (Hausgarten) ist in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

(\* Code Bewertungsmodell LSA)

#### Hinweis zur Grünordnung

Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Sandersdorf-Brehna unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatz-pflanzungen nach § 8 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Sandersdorf-Brehna“ vorzunehmen.

### **9. Externe Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

- E 1** Auf einer Fläche von ca. 112 m<sup>2</sup> ist eine Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten (HRB\*) mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Fläche: Gemarkung Roitzsch, Flur 4, Flurstück tlw. 33/3

- E 2** In Roitzsch ist auf einer Fläche von ca. 2.550 m<sup>2</sup> ein mesophiles Grünland (GMA\*) zu entwickeln und regelmäßig adäquat zu pflegen. Es ist eine Regiosaatgutmischung Frischwiese (z.B. Blumenanteil 30 %, Gräseranteil 70 %) der Herkunftsregion 4 „Ostdeutsches Tiefland“ anzusäen. Die Flächen sind 2x jährlich zu mähen.

Fläche: Gemarkung Roitzsch, Flur 4,  
Flurstück tlw. 48/2, 48/3, tlw. 94/2, 49, tlw. 33/3 und tlw. 46/1

- E 3** Auf einer Fläche von ca. 916 m<sup>2</sup> ist ein mesophiles Grünland (GMA\*) zu entwickeln und regelmäßig adäquat zu pflegen.  
Es ist eine Regiosaatgutmischung Frischwiese (z.B. Blumenanteil 30 %, Gräseranteil 70 %) der Herkunftsregion 4 „Ostdeutsches Tiefland“ anzusäen.  
Die Flächen sind 2x jährlich zu mähen.

Fläche: Gemarkung Roitzsch, Flur 4,  
Flurstück tlw. 73/2, tlw. 74, tlw. 47/3 und tlw. 46/1

- E 4** Auf einer Fläche von ca. 275 m<sup>2</sup> ist eine Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten (HRB\*) mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Fläche: Gemarkung Roitzsch, Flur 7, Flurstück tlw. 50

- E 5** Auf einer Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> ist die Entwicklung einer Gehölzstruktur aus überwiegend heimischen Arten (HRB\*) vorzusehen.

Fläche: Gemarkung Roitzsch, Flur 4, Flurstück tlw. 264/33 und tlw. 264/40

- E 6** Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ausgeführt auf einer Fläche in der Gemarkung Glauzig, Flur 2, Flurstücke 163, 164, 165, 167 und 168. Dazu erfolgt eine Wertpunktübernahme durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH in Höhe von 130.000 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Ökopoolprojekt „Fuhneniederung bei Trebbichau“.

(\* Code Bewertungsmodell LSA)

## **10. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)**

- 10.1.** Zur Vermeidung von Störungstatbeständen sollen Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgen. Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Baumaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.

Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen werden, können, sofern sie ohne Unterbrechung verlaufen, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

- 10.2.** Bei der Gestaltung der Gebäude sind große Glasscheiben (durchgängige Glasflächen > 8 m<sup>2</sup>) in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen unzulässig.

- 10.3.** Zur Vermeidung einer Kollision der Avifauna sollten bei Glasflächen Maßnahmen zur Reduzierung der Außenreflexion vorgenommen werden wie bspw. die Verwendung von halbtransparenten Materialien (Milch- oder Buntglas), Schutzfolien oder Musterungen der Glasflächen.

- 10.4** Die im Grenzbereich entlang der August-Bebel-Straße vorhandenen Bäume sind vor baubedingten Beschädigungen zu schützen. Die Lage der Grundstückszufahrten ist dem Baumbestand in der Örtlichkeit unterzuordnen. Sie sind gegenüber dem Baumbestand so zu legen, dass Beschädigungen am Wurzelwerk und an der Standsicherheit der Bäume vermieden werden.

#### Hinweis zum Artenschutz (§ 39 BNatSchG)

Rodung, Fällung von Bäumen und anderen sonstigen Gehölzen ist in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Sollte im Ausnahmefall eine Bautätigkeit innerhalb der Brutzeit stattfinden müssen, muss in Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund einer zu schützenden Art ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen sind abzustimmen.

### **11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Für das Allgemeine Wohngebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung für eine Kinderbetreuung gilt:

- 11.1 In Blickrichtung August-Bebel-Straße und Bahnhofstraße müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w, \text{gesamt}} = 30 \text{ dB}$  aufweisen.
- 11.2 In Blickrichtung Eisenbahntrasse müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w, \text{gesamt}} = 34 \text{ dB}$  aufweisen.
- 11.3 Es sind Schallschutzfenster der Klasse II (SSK II -  $R'_{w, \text{Fenster}} = 30 \text{ dB}$ , im Labor  $R_{w, \text{Fenster}} = 32 \text{ dB}$ ) einzubauen. Dabei hat die Massivwand mindestens ein Schalldämmmaß von  $R'_{w} = 40 \text{ dB}$  aufzuweisen.

Für das Gewerbegebiet gilt:

- 11.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente  $L_{(EK)}$  in  $\text{dB(A)}/\text{m}^2$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$L_{(EK)}$  tags:  $62,0 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$

$L_{(EK)}$  nachts:  $49,5 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$