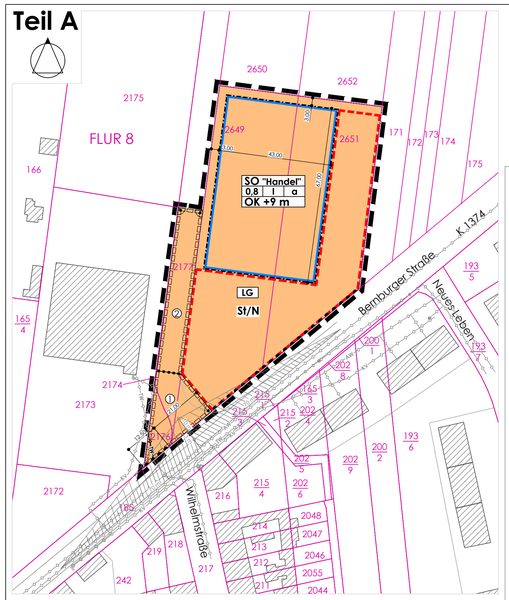
Teil A



Hinweise:

- Auf Grund der geologischen Verhältnisse sind Untergrundversickerungsanlagen nicht in unmittelbarer Nähe baulicher Anlagen auszuführen! (s. Kapitel 6.8 Begründung)

- Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete, aber im vorläufig gesicherten Hochwassergefahrenbereich der Wipper, in dem von einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis - HQ100) auszugehen ist. Entsprechende bauliche Ausführungen und organisatorische Schutzvorkehrungen im Falle eines Hochwassers sind im Zuge der konkreten Objektplanung zu beachten.

- Westlich des Plangeltungsbereichs, auf den Flurstücken 2172, 2173 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 15089165 5 03158 "ehem. Tankstelle/Motorradwerkstatt". Bei Inanspruchnahme dieser Flächen sind Altlastenuntersuchungen im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich, welche zu erhöhten Kosten bei Investitionsvorhaben im Rahmen der Altlastenbeseitigung führen können.

- Im gesamten Plangeltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Güsten.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handel"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

OK +9m — Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, als Höchstmaß

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

SI/N — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

LG — Bereiche mit Anteilen befestigter, wasserundurchlässiger Oberfläche und Unterflurversickerungsanlagen; siehe textl. Festsetzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Begünstigte:

① Eigentümer/Anlieger der Flurstücke 169, 170, 2171, 2173, 2174, 2175, 2176 und 2177, Ver- und Entsorgungsträger, Feuerwehr und Rettungsdienste

② Eigentümer/Anlieger der Flurstücke 2175 und 2177, Lieferverkehr für Betriebe Flurstücke 169, 170, und 2173, Ver- und Entsorgungsträger, Feuerwehr und Rettungsdienste

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

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

informelle Darstellungen

Sichtfeld an übergeordneter Straße

Hausanschlussleitungen im Plangeltungsbereich (Bestand)

Leitungen (außerhalb Plangeltungsbereich)

TW Trinkwasser — AW Abwasser — KV KV-Leitung

Topografie Straße (außerhalb Plangeltungsbereich), Bestand nach Luftbildaufnahme

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
Stadt Güsten
Gemarkung Güsten
Flur 8
Maßstab 1 : 1.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 01/2019

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
von 2011
Aktenzeichen A18-7001698-2011 zu A18-119-2010-7

informell:
Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 264/1 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- vorhandene Flurgrenze
- FLUR 6 Bezeichnung der Flur
- vorhandene bauliche Anlagen

Teil B

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1.
a) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO "Handel"** ist gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB ein der Nahversorgung dienender großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der Betriebsform eines Lebensmitteldiscountmarktes gem. § 11 (3) Ziff. 2 BauNVO, mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m², zuzüglich 100 m² Verkaufsfläche für einen Backwarenverkauf (entspricht ca. 1.800 m² Bruttogeschossfläche), zulässig.

b) Für den Lebensmitteldiscountmarkt wird der Handel mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren, Zeitschriften und Drogeriewaren als zulässig festgesetzt.

2. Darüber hinaus ist zu den gem. Ziff. 1. b) aufgeführten Sortimenten als Haupthandelsnutzung auf max. 100 m² der Verkaufsfläche der Handel mit weiteren, branchenüblichen zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ziff. 2.1, als Randsortiment zulässig.

2.1 Der Begriff "Zentrenrelevante Sortimente" umfasst für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der Sortimentsliste, wie nachfolgend festgesetzt:

Zentrenrelevanten Sortimente:
- pharmazeutische Artikel (Apotheken), medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- Bücher, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Quelle: "Klassifikation der Wirtschaftszweige" (Statistisches Bundesamt, 2003), redaktionell angepasst

3. Der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher ist im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"** als branchenübliches Randsortiment zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

4. Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"** ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte (Fahrbahnmitte) der dem Hauptbaukörper zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche der Bernburger Straße. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt unter Bezug zu Satz 1 9,00 m, hiervon ausgenommen sind technische Aggregate und Nebenanlagen, welche die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten dürfen.

Bauweise

5. Abweichend von der offenen Bauweise ist gem. § 22 (4) BauNVO in dem Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"** die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge zulässig.

Stellplätze, Nebenanlagen

6. Im gesamten Plangeltungsbereich sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig. Im Bereich der Umgrenzung für Stellplätze/Nebenanlagen sind als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ausschließlich Einkaufswagenunterstände und eine Werbeanlage, welche in Bezug zur Grundstücksnutzung steht, zulässig. Zudem sind im Bereich der Umgrenzung für Stellplätze/Nebenanlagen Anlieferverkehre zulässig.

7. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien gem. § 14 (2) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist gem. § 14 (2) Satz 2 BauNVO unzulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8. Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Nebenanlagen ist im Rahmen der Retentionserfordernisse für Oberflächenwasser, abweichend von einer anteiligen Begrünung von Versickerungsanlagen mit Landschaftsrasen, auch eine überfahrbare Befestigung der Oberfläche in Kombination mit Sickeranlagen unter Flur (LG) zulässig.

Hinweise:
- Die Versickerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abläuft, stellt den Tatbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Dieser bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

- Weitere Erfordernisse zur Versickerung des Niederschlagwassers sind nach Maßgabe eines Baugrundgutachtens im Zuge der Objektplanung zu beachten.

9.
a) Sämtliche (sonstige) Freiflächen im Plangeltungsbereich mit unbefestigter Oberfläche sind mindestens extensiv zu begrünen. Hierzu zählen auch die Überhangbereiche außen liegender Stellplatzreihen. Sie sind mindestens flächendeckend mit Landschaftsrasen einzugrünen und je nach Raumangebot mit standortgerechten Gehölzen gem. Artenliste zu bepflanzen, vorhandene vitale Baumbestände sind in die Neuanlage zu integrieren.
Ergänzungsanpflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste durchzuführen.

b) Je 5 Stellplätze ist ein Hochstamm - Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen, insgesamt sind mindestens 15 Exemplare zu pflanzen.

Hinweise:
- Die Anordnung der Bäume soll vorzugsweise im Süden und Osten des Geltungsbereichs erfolgen und zur randlichen Eingrünung dienen.

- Bepflanzungen können aus gestalterischen Gründen auch mit Solitärgehölzen und Sonderformen durchgeführt werden, ebenfalls zulässig ist die Anlage von Schmuckpflanzungen, Beeten oder Rabatten mit repräsentativem Charakter.

- Die vorhandenen und als zu pflanzenden festgesetzten Bäume sowie die sonstigen Bepflanzungen sind gegen Schadeinwirkungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten. Für Gehölzverluste ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Güsten Ersatz zu schaffen.
Die festgesetzten sonstigen Flächenbegrünungen sind durch mindestens extensive Pflege dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

Artenschutzrechtlicher Hinweis:
Im Falle des Vorkommens von Feldhamstern steht mit Beginn der Bautätigkeit die gesamte Fläche nicht mehr als Siedlungsgebiet für diese besonders / streng geschützte Tierart zur Verfügung. Zur Vermeidung von Konflikten mit den Zugriffsverboten der §§ 44 ff BNatSchG müssen ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ergriffen werden. Wenn im Plangebiet bewohnte Hamsterbaue gefunden werden, müssen die Tiere gefangen und an einen anderen geeigneten Standort gebracht werden. Das Baugelände soll unmittelbar vor Baubeginn auf Besatz untersucht werden und im Bedarfsfall ist der Fang- und Umsetzungsprozess mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich selbst sind nicht möglich.

Artenliste

Solitäre, Baumgruppen, Baumreihen

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	
Carpinus betulus	Hainbuche	‚Fastigiata'	Säulen-Eiche
Malus floribunda	Zierapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus serotina	Traubenkirsche	Sorbus intermedia	Mehlbeere
Pyrus calleryana ‚Chanticleer'	Stadt-Birne	Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher, Gehölzgruppen, Feldgehölze

Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Hartriegel/Kornelkirsche	Pyrus pyraster	Wildbirne
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Quercus robur	Stieleiche
Coryllus avellana	Hasel	Quercus petraea	Traubeneiche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Ribes rubrum	Johannisbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa cania	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix aurita	Ohr-Weide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix cinerea	Asch-Weide
Malus sylvestris	Wildapfel	Sambucus niger	Schwarzer Holunder
		Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Für Strauchgruppen sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben, für Gehölzgruppen und flächige Bepflanzungen sind verpflanzte Sträucher ab 30 cm Höhe und Heister ab 60 cm Höhe zu verwenden. Baumpflanzungen auf Grünflächen in Gruppen oder Einzelstand sowie im Stellplatzbereich sind mit 3 x verpflanzten Hochstämmen ab 14-16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) durchzuführen. Für Baumreihen und Straßenbäume sind Qualitäten ab 18-20 cm Stammumfang oder größer zu verwenden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

10. Das Sonstige Sondergebiet **SO "Handel"** wird gem. § 11 (1) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wie folgt eingeschränkt:
Im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"** ist nur ein der Nahversorgung dienender großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der Betriebsform eines Lebensmitteldiscountmarktes mit mischgebietstypischen Emissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, i. S. der städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005* "Schallschutz im Städtebau", zulässig. Die Nachtanlieferung des Lebensmitteldiscountmarktes (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) ist unzulässig.

* Quelle: DIN 18005, Beiblatt 1, Beuth Verlag GmbH Berlin, einsehbar in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in Güsten und im Bürgerbüro in Aisleben (Saale)

Externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie wahrscheinlichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dem Vorhaben Bebauungsplan „Bernburger Straße Nord" zugeordnet:

Flur 8, Flurstück Nr. 2266 (anteilig), Gemarkung Güsten: E1

Im Randbereich des Siechstalteichs soll durch ergänzende Anpflanzungen und extensive Pflegemaßnahmen die Biotopausstattung strukturell angereichert und weiterentwickelt werden. Der vorhandene Baumbestand ist durch Pflegemaßnahmen in seiner Vitalität zu verbessern und mit Neuanpflanzungen (auch von Strauchgruppen) ein geschlossen wirkender Bestand zu entwickeln. Die gesamte Fläche ist als Wiese extensiv zu pflegen.
Die Maßnahme ist durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Flur 8, Flurstück Nr. 2266 (anteilig), Gemarkung Güsten: M2

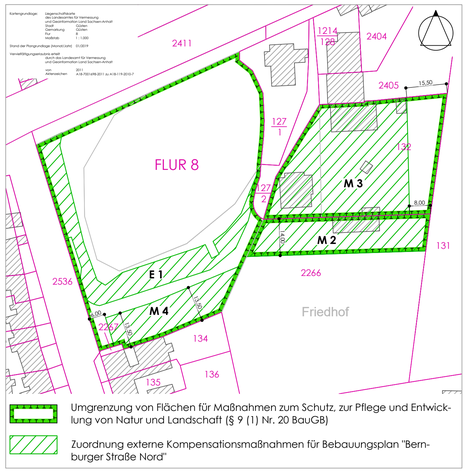
In dem insgesamt rd. 900 m² großen, mit **M2** benannten **nördlichen Randbereich des Friedhofs**, ist im Anschluss an den Abriss eines Gebäudes und die Flächenentsiegelung eine durchgehende, mindestens 6-zeilige Gehölzpflanzung mit standortgerechten Arten gem. Artenliste herzustellen. Die Pflanzabstände sollen nicht mehr als 1,5 m betragen. Die übrige Fläche ist mit einer Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu pflegen.
Entwicklungsziel ist der Aufbau einer freiwachsenden Strauch-Baumhecke mit vorgelagerter Kraut- und Saumzone, die an die umgebenden Gehölzstrukturen anbindet.
Die Maßnahme ist durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Flur 8, Flurstück Nr. 132, Gemarkung Güsten: M3

In dem mit **M3** bezeichneten Bereich sind im Anschluss an den Abriss mehrerer Gebäude und die Flächenentsiegelung auf einer rd. 2.250 m² großen Fläche Begrünungs- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen. Zum Aufbau eines Streuobstbestandes sind Hochstamm-Obstbäume regionaltypischer Sorten in lockerem unregelmäßigem Stand zu pflanzen. Vorhandene vitale Obstgehölze sollen in die Neugestaltung integriert werden, insgesamt soll eine Guppe mindestens 20 Exemplaren entstehen, die gesamte Fläche ist als Wiese extensiv zu pflegen.
Die Maßnahme ist durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Flur 8, Flurstück Nr. 2266 (anteilig), Gemarkung Güsten: M4

In dem mit **M4** bezeichneten Bereich am **südlichen Randbereich des Siechstalteiches** ist auf einer rd. 650 m² Fläche eine Anpflanzung durchzuführen. Zum Aufbau einer Obstbaum-Gruppe sind 10 Hochstamm-Obstbäume regionaltypischer Sorten in lockerem unregelmäßigem Stand zu pflanzen, die gesamte Fläche ist als Wiese extensiv zu pflegen.
Die Maßnahme ist durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zuordnung externe Kompensationsmaßnahmen für Bebauungsplan "Bernburger Straße Nord"

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

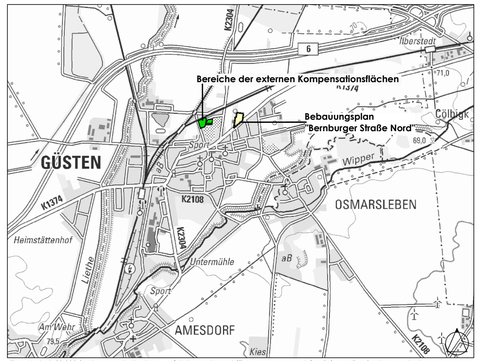
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

- Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (**LwG LSA**) vom 28.10.1997 (GVBl. LSA 1997 S. 919), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05.12.2014 (GVBl. LSA S. 494, 498)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)



Top. Karte 1:50.000 Sachsen- Anhalt, ohne Maßstab Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-7001698-2011 zu A18-119-2010-7, 2011

VERBANDSGEMEINDE SAALE-WIPPER
STADT GÜSTEN

BEBAUUNGSPLAN "BERNBURGER STRASSE NORD"

ENTWURF

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

M 1:1.000 — m 0 10 20 30 40 50 — **10.11.2020**

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de