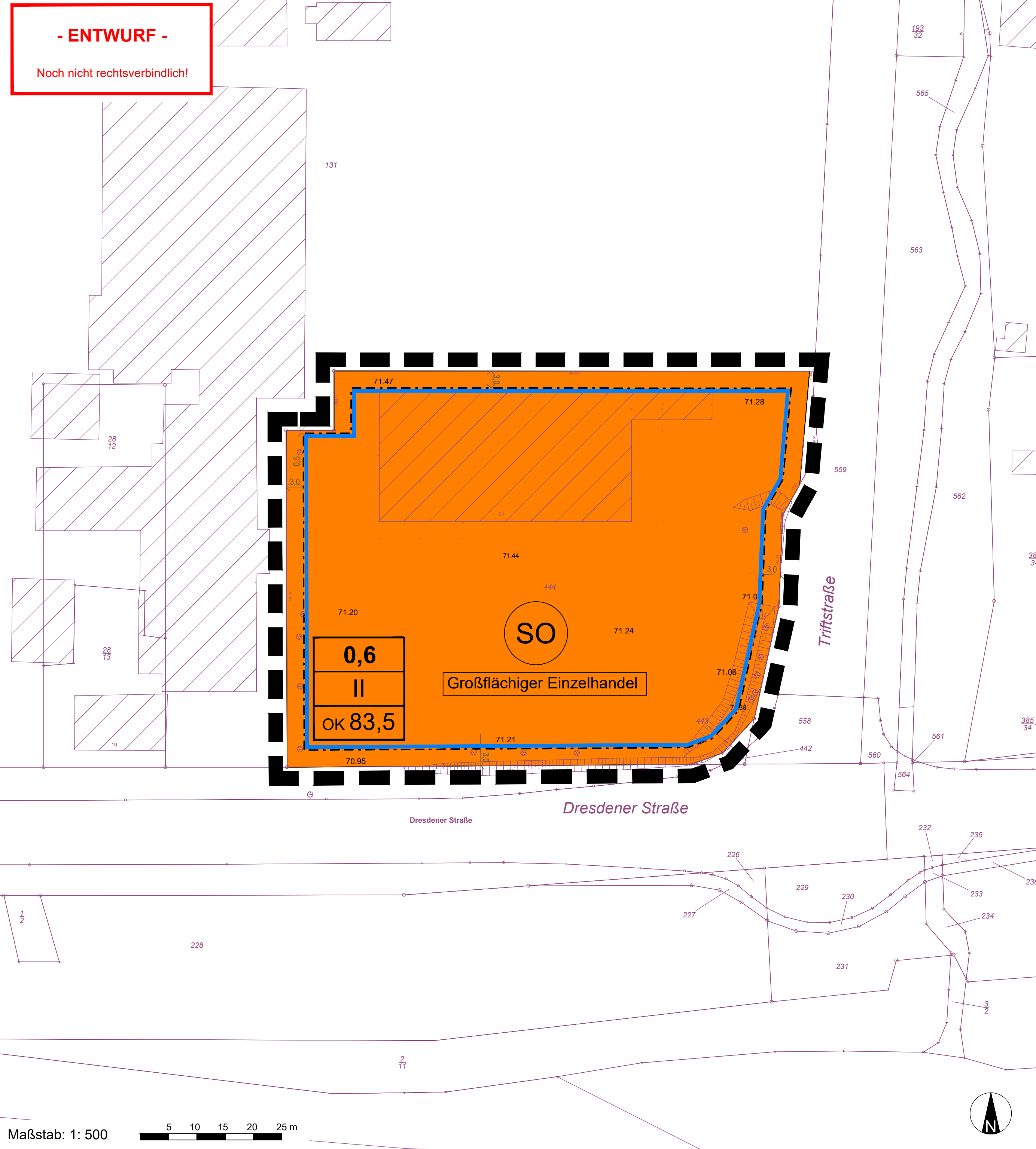


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung entsprechend PlanZV

I. Art der baulichen Nutzung
 (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandel"

II. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl; hier 0,6
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 83,5 Oberkante der Gebäude in Meter über NHN als Höchstmaß; hier 83,5 m
 (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 Baugrenze

IV. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, zugleich Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

V. Darstellungen ohne Normcharakter
 Bemaßung in Meter

VI. Darstellungen der Plangrundlage
 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 Höhe in Meter über NHN
 Gebäudebestand
 Topographie
 vorhandener Baum

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187).

8. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom _____ identisch ist.

Wittenberg, den _____ Siegel _____
 (Der Oberbürgermeister)

9. Die Satzung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan NV 2 "Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wittenberg, den _____ Siegel _____
 (Der Oberbürgermeister)

10. Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans NV 2 "Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittenberg, den _____ Siegel _____
 (Der Oberbürgermeister)

Wittenberg, den _____ Siegel _____
 (Der Oberbürgermeister)

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

TF 1 Bedingtes Baurecht und Anwendbarkeit der BauNVO 2017

- Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Es gelten die Regelungen der BauNVO 2017 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

II. Art der baulichen Nutzung

TF 2 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets "Großflächiger Einzelhandel"

- Das als sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die zur Erfüllung der Versorgungsfunktion des "Nahversorgungszentrums Dresdener Straße / Elstervorstadt" erforderlich sind, einschließlich der dazugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- Im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen allgemein zulässig, das gilt auch für großflächige Betriebe der Nahversorgung. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Waren aller Art können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. In den Einzelhandelsbetrieben nach Satz 1 und 2 zugehörige
 - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
 - Sozialräume;
 - Räume für die Verwaltung;
 - Stellplätze
 sind allgemein zulässig.

Die Einzelhandelsbetriebe nach Satz 1 und 2 sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Sitzflächen gastronomischer Angebote (z. B. Bäcker mit Cafébetrieb) zählen nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs.

- Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, die auf mindestens 75 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

Sortiment (Kurzbezeichnung)
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Bastelbedarf
Zeitschriften, Bücher
Schnittblumen
Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
Orthopädieartikel

* Die unter die Kurzbezeichnungen im Einzelnen fallenden Warensortimente gemäß Bezeichnung nach WZ 2008 sind der festgesetzten Sortimentsliste zu entnehmen.

- In Ergänzung der Einzelhandelsbetriebe nach Absatz 2 können folgende Nutzungen - auch in eigenständiger Betriebsform - ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet oder in dessen Nachbarschaft zu erwarten sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften;
 - sonstige Gewerbebetriebe;
 - lademäßig betriebene Handwerksbetriebe;
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Über die in Absatz 2 und Absatz 5 benannten Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
 (Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO)

III. Maß der baulichen Nutzung

TF 3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

TF 4 Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden, wenn

- die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10 % der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet und
- die bauliche Höhe der Aufbauten 3,00 m über der unter ihnen realisierten Gebäudeoberkante nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

TF 5 Begriffsbestimmung Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbehgbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.
 (Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i.V.m. § 87 BauO LSA)

IV. Überbaubare Grundstücksfläche

TF 6 Geltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenziele

- Es gelten die Vorschriften des § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187) über die Tiefe der Abstandsflächen.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und die zulässige Höhe baulicher Anlagen sollen nicht zu einer Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Abstandsflächenziele führen.
 (Rechtsgrundlage: § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA)

TF 7 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für die zulässigen Betriebe erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 (Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

V. Grünordnerische Festsetzungen

TF 8 Maßnahmen zum Schutz zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des Sondergebiets sind zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasensaat.
- Das im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ anfallende Niederschlagswasser soll breitflächig oder in Versickerungsmulden auf dem Baugrundstück versickert werden. Mulden, die zur Versickerung des anfallenden Regenwassers angelegt werden, sind mit einer Rasensaat zu begrünen.
 (Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VI. Festsetzung der Sortimentsliste

- Abschließende Auflistung der in der Lutherstadt Wittenberg zentrenrelevanten Sortimente -

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008	davon nahversorgungsrelevant
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren	47,2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)	X
	47,29.0 (IbW)	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln hier nur: Einzelhandel mit Reformwaren	
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher	47,62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	X
	47,62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	
Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen	47,65.0	Einzelhandel mit Spielwaren	-
	47,62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	X
Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren	47,76.1 (IbW)	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln hier nur: Einzelhandel mit Blumen nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	X
	47,75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	X
Apotheken	47,78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel (i. S. 51.44.4 WZ 2003), Bürsten und Besen, Kerzen	
	47,73.0	Einzelhandel mit Drogerieartikeln (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	
	47,74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Textilien	47,71.0	Einzelhandel mit Bekleidung	-
	47,51.0 (IbW)	Einzelhandel mit Textilien nicht aber: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren	
Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren	47,72.1	Einzelhandel mit Schuhen	-
	47,71.0	Einzelhandel mit Bekleidung	
Orthopädieartikel	47,72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck	
	47,74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	X
Heimtextilien, Hausrat, Geschenkartikel	47,53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten hier nur: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen nicht aber: Einzelhandel mit Teppichen, Bröcken und Laufmatten; Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen	-
	47,59.2 (IbW)	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
Antiquitäten, Uhren, Schmuck	47,59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. hier nur: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren; Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt nicht aber: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten, Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresoren, ohne Installation oder Wartung	
	47,79.3 (IbW)	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	
Optische und feinmechanische Erzeugnisse, Elektrokleingeräte	47,79.1 (IbW)	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen	-
	47,79.2	Antiquariate	
	47,77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	
Optische und feinmechanische Erzeugnisse, Elektrokleingeräte	47,78.1 (IbW)	Augenoptiker	X
	47,78.2 (IbW)	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) hier nur: Einzelhandel mit Fotogeräten und Zubehör dafür, Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. B. Lupen, Ferngläser, Mikroskope, Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u. Ä. nicht aber: Einzelhandel mit Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür	-
Optische und feinmechanische Erzeugnisse, Elektrokleingeräte	47,54.0 (IbW)	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten hier nur: Einzelhandel mit elektrischen Kleingeräten wie elektrischen Brotbackmaschinen, Dosenöffnern, Staubsaugern, Nähmaschinen usw. für den Haushalt nicht aber: Einzelhandel mit elektrischen Großgeräten wie: Wasch-, Büge- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen, usw. für den Haushalt (sog. weiße Ware)	-

Foto-/Videogeräte, Kommunikations- und Unterhaltungselektronik für privaten Bedarf	47,78.2 (IbW)	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) hier nur: Einzelhandel mit Fotogeräten und Zubehör dafür, Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. B. Lupen, Ferngläser, Mikroskope, Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u. Ä. nicht aber: Einzelhandel mit Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür	-
	47,41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	
	47,42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	
	47,43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	
Musikalienhandel	47,63	Einzelhandel mit bespielten und unbespielten Ton- und Blätträgern	
	47,59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	-
Waffen und Jagdbedarf	47,78.9 (IbW)	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) hier nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten (in Verkaufsräumen) (i. S. v. 52.49.9 WZ 2003) nicht aber: Einzelhandel mit Heißöl, Flaschengas, Kohle und Holz; Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt	-

* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen.

VII. Kennzeichnung von Flächen

1. Altlastenverdachtsfläche

Im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans NV 2 als Teil des ehem. Maschinen- und Mühlenbaus als Altlastverdachtsfläche registriert.

VIII. Hinweise ohne Normcharakter

1. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

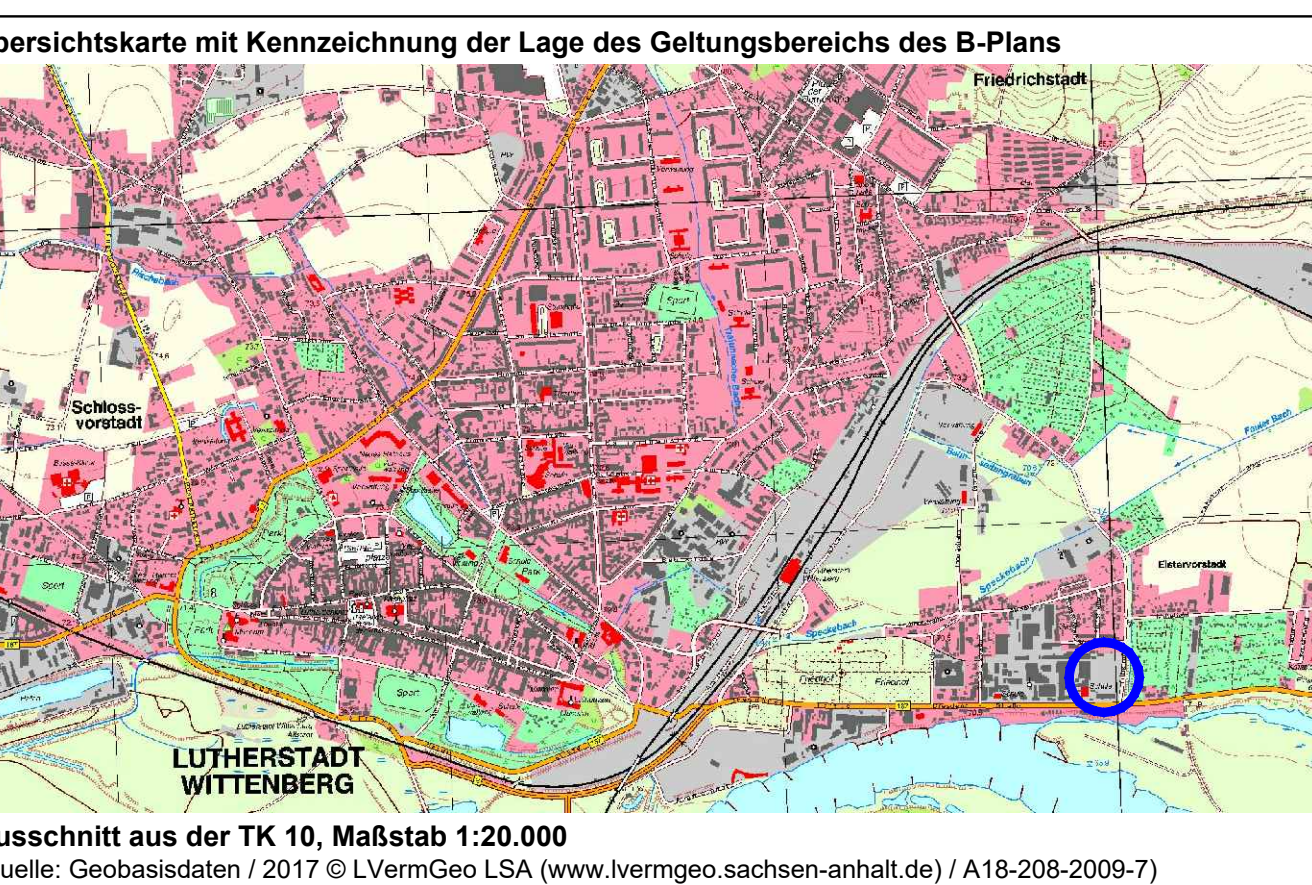
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag). Die Änderung des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans WB 1 Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan WB 1 "Steuerung des Einzelhandels der Lutherstadt Wittenberg", in Kraft getreten am 25.06.2015, in einem Teilbereich geändert.



LUTHERSTADT WITTENBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NV 2 "Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt"

Planungsstand: 26.09.2019, ENTWURF

Gemarkung: Wittenberg
 Flur: 32
 Flurstück: 444 Iw.

Maßstab: 1: 500 (A0 im Original)

Planungsdirektion:
 Vermessungsplan vom 23.09.2019,
 Geobasisdaten / 2019 © LVermGeo LSA
 (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)
 /822-7011107-2019

Bearbeitung durch:
Plan und Recht GmbH
 Bauleitplanung
 Entwicklungsplanung
 Regionalplanung
 Oderberger Straße 40
 10435 Berlin
 Tel.: 030 – 440 24 555
 info@planundrecht.de
 www.planundrecht.de

