

Bebauungsplan der Wohnflächenentwicklung

nach § 13 b BauGB

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bebauungsplan Nr. 06-2017ho **„Wohngebiet an der Glück-Auf-Straße“** **in Holzweißig**

Teil B - Textliche Festsetzungen

Februar 2019

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Plangebiet ist nach § 4 BauNVO ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- Für den ausgewiesenen Planbereich **A** wird festgesetzt:

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

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

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
der Versorgung des Gebiets dienende Läden

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
Tankstellen.

- Für den ausgewiesenen Planbereich **B** wird festgesetzt:

Im Planbereich B sind ausschließlich Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO zur Garten- und Freiraumgestaltung zulässig. Verbleibende Freiflächen sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.
Stellplätze, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Festsetzungen zu Einzelhandel außerhalb der festgelegten Zentren

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m², wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyps eines „Bitterfeld-Wolfener-Nachbarschaftsladens“ zuzuordnen sind.

„Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 als Höchstmaß begrenzt.
4. Im Planbereich A ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 3 begrenzt.

4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Für den Planbereich **A** wird festgesetzt:

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
2. Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätzen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Hierzu gilt es die Einschränkung nach Pkt. 5.3 zu beachten.
3. Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets (straßenbegleitend zur Glück-Auf-Straße) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze nicht außerhalb der Baugrenze zulässig.
4. Unberührt von Pkt. 5.3 bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.
5. Balkone, Erker, Treppenhausvorbauten, Hauszugangsvordächer und Außentreppe können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten, wobei die Länge des Gebäudeteils maximal die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes betragen darf.

6. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und § 1a BauGB)

Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 6 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ vorzunehmen.

7. Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1a BauGB, § 44 BNatSchG)

Kann der Bauherr nicht sicherstellen, dass im Zusammenhang mit der Bautätigkeit Störungstatbestände vermieden werden, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Die Begleitung wird in der Art durchgeführt, dass eine Begehung durch einen vom Bauherrn beauftragten Fachgutachter vor der Bautätigkeit erfolgt und dann unter der Voraussetzung der Nichtbetroffenheit alle 14 bis 20 Tage neue Kontrollen stattfinden. Der Fachgutachter wird je Termin einen Bericht erstatten bzw. sich bei positivem Befund unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung setzen und die notwendigen Maßnahmen abstimmen.

Grundsätzlich sind folgende Artenschutzmaßnahmen einzuhalten:

- A 1 Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) darf die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines jeden Jahres zu erfolgen.
- A 2 Die im Planungsgebiet vorkommenden Sal-Weiden und Silber-Weiden sind als Brutstätten zu erhalten.
- A 3 Die Baufeldfreimachung sowie Beseitigung der Vegetation haben außerhalb der Brutzeit der Arten (Bauzeit nicht vom 01.03. bis 15.07.) zu erfolgen.
- A 4 Bäume die gefällt werden sollen, sind kurz vor der Fällung auf Belegung, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu untersuchen.
- A 5 Vor Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Reptilien und Amphibien abzusuchen. Werden bei Erdarbeiten Reptilien und/oder Amphibien gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Für die Gebäude mit der zulässigen Nutzung gemäß Pkt. 1 im Planteil A sind zur Ausführung folgende Standards als Mindeststandards einzuhalten:

- 1. Das bewertete resultierende Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile muss insgesamt mindestens $R'_{w,ges} = 40$ dB betragen (entsprechend DIN 4109-112016-07, Tab. 7, Lärmpegelbereich IV, Spalte 4).
- 2. Die Außenfassaden in Blickrichtung Eisenbahntrasse (Nord- und Westseite des Gebäudes) müssen mindestens ein erforderliches Schalldämm-Maß von $R'_{w} = 52$ dB aufweisen.
Wenn der Fensterflächenanteil dieser Außenfassaden max. 30 % beträgt, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß der Fenster von $R'_{w, Fenster} = 35$ dB (Schallschutzklasse III) zu verwenden.
Für die restlichen Gebäudeseiten müssen mindestens Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_{w, Fenster} = 30$ dB (Schallschutzklasse II) verwendet werden.

3. Liegt der Fensterflächenanteil bei über 30 % an der Außenfassade in Blickrichtung Eisenbahntrasse (Nord- und Westseite des Gebäudes), ist gutachtlich zu prüfen, inwieweit sich die Anforderungen der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster erhöhen. Die erforderlichen Änderungen sind dann baulich umzusetzen.

9. Hinweise zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.