

**PLANZEICHNUNG
TEIL A**

TG2	MI	0,5	II
0			

TG1	WA	0,3	II
0 / E / D	2 Wo		

TG4	MI	0,6	III
-----	----	-----	-----

TG3	MI	0,6	III
9			

Bebauungsplan Nr. 01/2005
"Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße"
1. Änderung



Am Kirchtor 10
06108 Halle / Saale
Stadt- und Landschaftsplanung
Tel.: (0346) 23 97 72 14

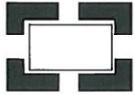
Maßstab: unmaßstäblich
Datum: 02. November 2010

Kartengrundlage:
-digitale Grundkarte der Stadt Wolfen
-Stand 09/2010
-Maßstab 1:1000
-Vervielfältigungserlaubnis des Liegenschaftskatasters:
Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7
GeoInformation Sachsen-Anhalt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs.7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO



Mischgebiet

§ 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

0,6

Grundflächenzahl

§§ 16, 17 19 BauNVO

0

offene Bauweise

§§ 16, 21 BauNVO

g

geschlossene Bauweise

II

Zahl der Vollgeschosse



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§§ 16, 18 BauNVO

Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB,



Baugrenze

§ 23 Abs.1 u. 3 BauNVO



Baulinie

§ 23 Abs.1 u. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Straßenbegleitgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

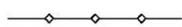
Zweckbestimmung:



Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB



unterirdische Leitungen, Bezeichnung s. Planzeichnung

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB



Pflicht zur Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen



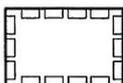
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
hier: GW Stellplatz für Wertstoffcontainer

§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB



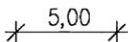
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebiets

§ 1 Abs.4 BauNVO



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



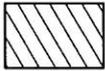
Vermaßung in Metern

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen



Grenzisophone der Orientierungswerte für WA und MI
nach DIN 18005 (tags, nachts) in dB(A)

2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)



vorhandene bauliche Anlagen

$\frac{2}{5}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen

Flur 52

Flurbezeichnung



Flurgrenzen

HINWEISE:

Innerhalb des Baugebietes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Die in der 1. Änderung angepassten textlichen Festsetzungen werden markiert.

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE für die einzelnen Teilgebiete

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Zahl der zulässigen Wohnungen / Wohn- gebäude	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- TEIL B -

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1 Im WA-Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht zulässig.
- 1.1.2 Im WA-Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO - Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil der Satzung.
- 1.2 Mischgebiet (MI-Gebiet) (§ 6 BauNVO)
- 1.2.1 In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig.
- 1.2.2 In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO - Vergnügungsstätten - nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2.3 In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2.4 In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2.5 ~~In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Größe von insgesamt 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche zulässig.~~
- 1.3 In allen Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m². Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden.
- Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten.
Der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.
- Verkaufseinrichtungen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.

Bitterfeld-Wolfener Liste:

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)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

zoologischer Bedarf, lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtiernahrung
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbl. Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und 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, Elektrohaushaltwaren	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 Bekleidung (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (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 (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, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65) Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und Zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche und Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen.

2.2 Für die innerhalb des TG3 bestehende Bebauung ist bei einer Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung ein Überschreiten der Baulinie entsprechend dem Bestand zulässig.

3.0 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

3.1 Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche

Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist als Grünanlage oder Hausgarten gärtnerisch zu gestalten.

3.2 Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

3.3 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Entlang der Westseite der Karl-Marx-Straße sind die abgängigen Pappeln im Bereich des Gehweges durch schmalkronige Bäume (außer Pappeln) zu ersetzen. Der Abstand von neu zu pflanzenden Bäumen soll mindestens 8 m betragen.

3.4 Die straßenbegleitende Unterpflanzung der Bäume nördlich der Puschkinstraße ist zu erhalten.

4.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Entsprechend der dargestellten Grenzisophone der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA und MI werden in den gekennzeichneten Bereichen auf Grund von Verkehrslärm und bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Für Neubauten oder bei baulichen Änderungen von Gebäuden sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche an direkt zur Puschkinstraße orientierten Gebäudefassaden die zum Zeitpunkt der Erstellung der bauordnungsrechtlichen Unterlagen für den Neubau oder die Änderung von Gebäuden geltenden bautechnischen Regelwerke zu beachten (z.B. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau o. a.).

Aufenthaltsräume in Wohngebäuden bzw. Büroräume sollten in den der Puschkinstraße abgewandten Bereichen angeordnet werden. Falls diese Einordnung nicht möglich ist, ist für die Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß entsprechend der maßgeblichen Schallpegelbereiche nach DIN 4109 erforderlich.

In den direkt zur Puschkinstraße orientierten Schlaf- und Kinderzimmern ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit dem für den jeweiligen Lärmpegelbereich festgesetzten Schalldämmmaß erforderlich.

Kinder- und Schlafzimmer innerhalb der unmittelbar an die Puschkinstraße angrenzenden Bebauung sind auf Grund der zu erwartenden kurzfristigen Geräuschspitzen (Einsatz von Martinshorn am angrenzenden Feuerwehrstützpunkt) zur von der Puschkinstraße abgewandten Seite hin zu orientieren.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

örtliche Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

1.0 Notwendige Stellplätze

Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA sind innerhalb der Baugrundstücke mindestens folgende Stellplätze unterzubringen:

Einfamilienhäuser 2 Stellplätze

Mehrfamilienhäuser 1 Stellplatz pro Wohnung

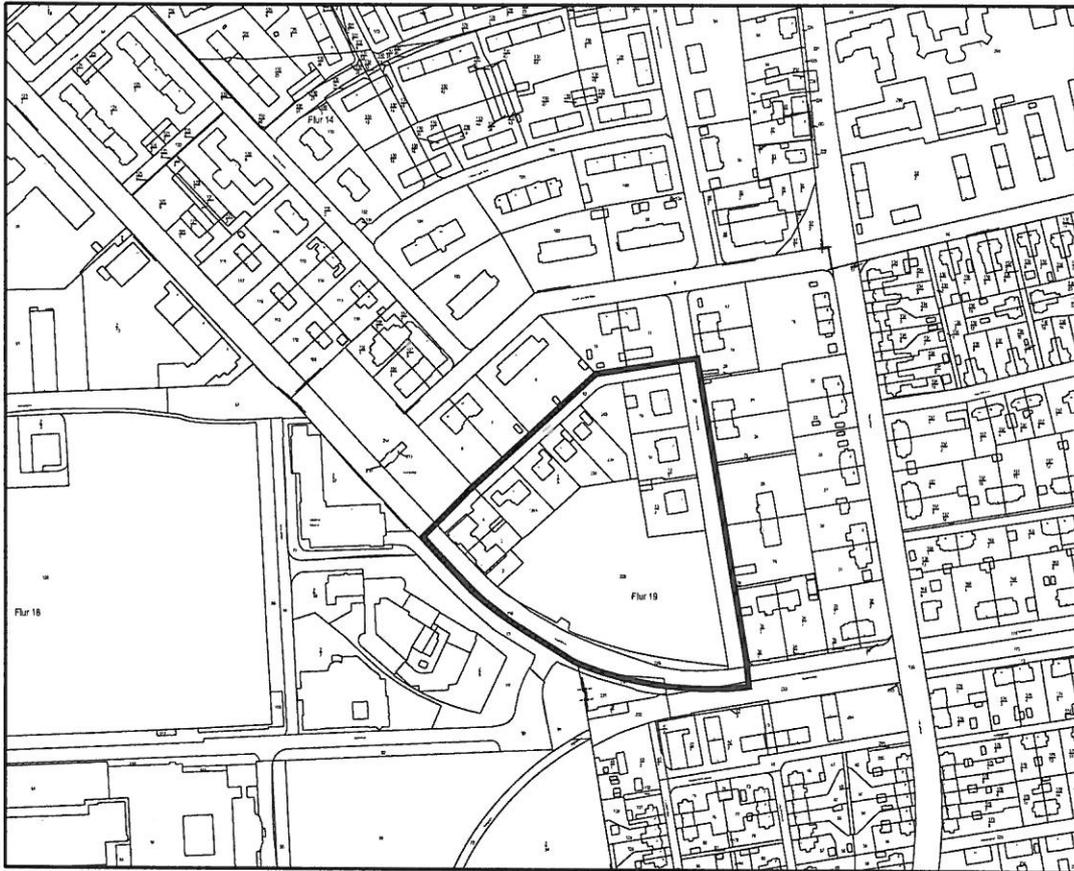
Gewerbebetriebe 1 Stellplatz für 3 Beschäftigte, mindestens jedoch 1 Stellplatz pro Betrieb

2.0 Dächer

Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Mansarddächer zulässig und müssen eine Mindestneigung von 30 Grad haben. Ausgenommen davon sind Garagen und Gebäude im rückwärtigen, der Erschließungsstraße abgewandten Bereich. Die Gebäude sind mit der Traufe zum öffentlichen Straßenraum hin anzuordnen.

3.0 Gestaltung von Carports

Werden Carports errichtet, so sind diese in offener Form und aus Holz zu erstellen. Carports sind zu begrünen.



STADT BITTERFELD-WOLFEN ORT WOLFEN

B-Plan Nr. 01/2005

"Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße"

1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

Entwurf

02. November 2010

Maßstab 1:1.000