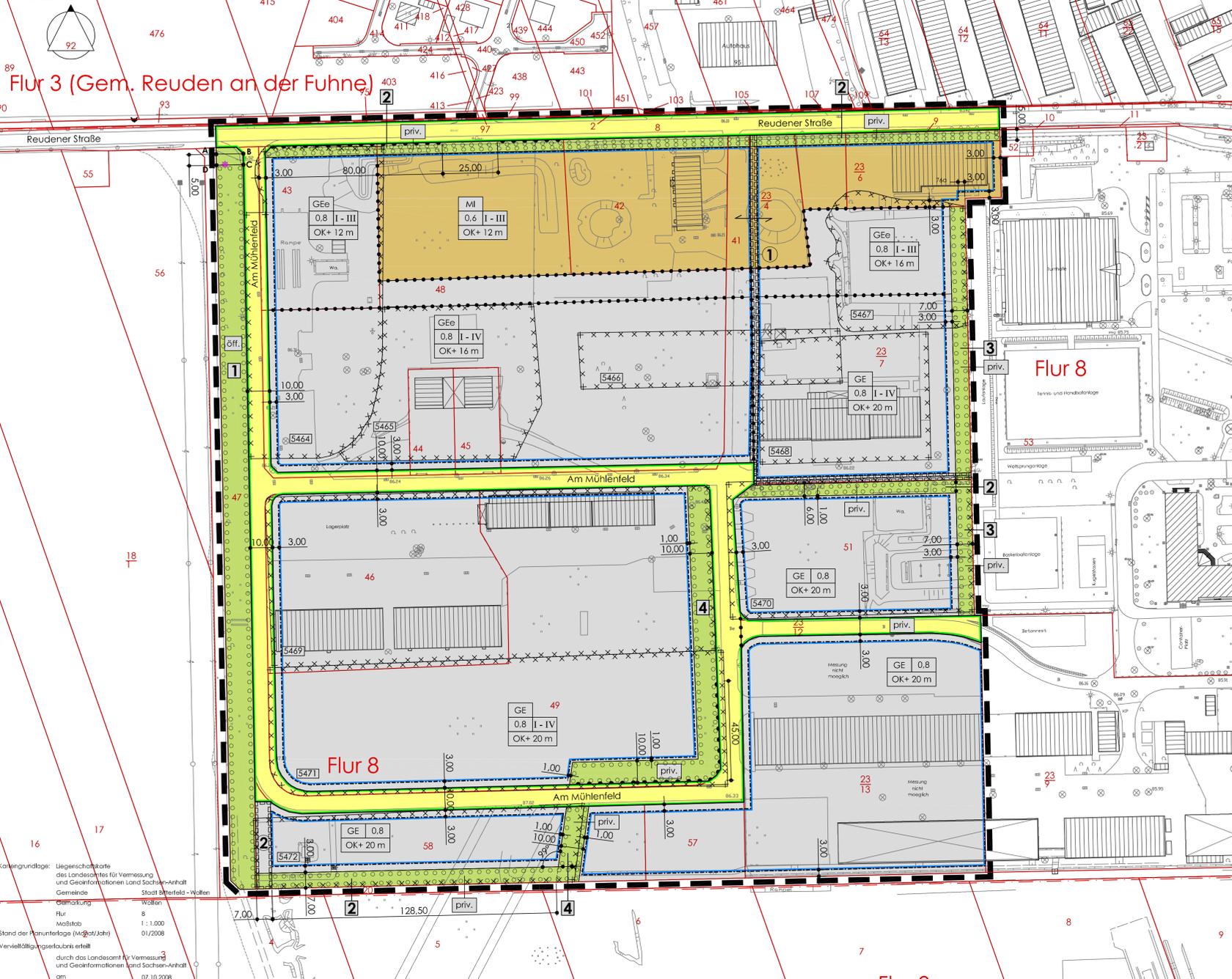


TEIL A



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
MI Mischgebiete
GE Gewerbegebiete
GEe Gewerbegebiete; eingeschränkt
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB UND § 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
I - II Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
OK + m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß über Bezugspunkt
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB UND § 23 BauNVO)
Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
priv. private Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)
Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Grünflächen, öffentlich / privat
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Unterscheidungssignatur der Einzelflächen (ohne Nomencharakter)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Begrünigte:
1 Versorgungsträger
2 landwirtschaftliche Verkehre
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB)
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, mit lfd. Nr. entspr. Anlage 1 zur Begründung des B-Planes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanzV 90)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Informelle Darstellungen
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Bezeichnung vorh. Flurstücke
Bezeichnung der Flur
Grundwasserbrunnenpegel
Flurgrenzen

TEIL B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

- 1. Die Mischgebiete MI werden gem. § 1 (4) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Die gem. § 6 (3) BauNVO innerhalb der Mischgebiete (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
2. Die Gewerbegebiete GEe werden gemäß § 1 (4) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Es sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur mischgebietstypische Emissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, i. S. v. § 6 BauNVO, zulässig.
3. Innerhalb der geplanten Gewerbegebiete GEe ist gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO eine "ausnahmsweise zulässige" Wohnnutzung gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig. Es ist bei der Zulässigkeit der Wohnnutzung von den bei den benachbarten Nutzungen zulässigen Außenschallpegeln von 60 dB(A) auszugehen. Hieraus ergibt sich ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von 30 dB. (Lärmpegelbereich II gemäß Tabelle 8, DIN 4109)
4. Die Lagerung von Gegenständen auf Lager- oder Schrottplätzen als Hauptzweck der Nutzung der Grundstücke der Gewerbegebiete GEe, ist unzulässig.
5. In den Mischgebieten MI sowie in den Gewerbegebieten GEe und GE ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig.
6. Heizungs- und klimatische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, Belichtungselemente sowie weitere, technische Aufbauten sind i. S. von Nebenanlagen oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen zulässig.
7. Höhenlage der baulichen Anlagen:
Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche. Eine von vorstehender Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn die Höhenlage der Entwässerungsanlage dies erfordert.
Hinweis:
Für eine örtlich konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (gezielte Einleitung von befestigten Flächen ist gem. § 4 WG-LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde, LK Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 8. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen A-B-C-D ist die Einrichtung eines Hinweisschildes i. S. eines Firmenwegweisers für die Gesamtheit der im Plangeltungsbereich ansässigen Firmen, bis zu einer Größe der Werbefläche von 18 m² zulässig. Weitere Firmenwegweiser auf den die öffentliche Verkehrsfläche Reudener Straße begleitenden Grünflächen sind, ausgenommen an Grundstückszufahrten ansässiger Firmen, zu deren Betriebs- oder Anlagenkennzeichnung, unzulässig.
9. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist im erforderlichen Umfang über die privaten Grünflächen zulässig. Die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bleibt von vorstehender Festsetzung unberührt.
10. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist außerhalb des Bereiches A-B-C-D die Anlage einer Löschwasserentnahmestelle als Löschwasserleiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserzisterne für den Grundschutz zulässig. Die Inhalte der textlichen Festsetzung Ziff. 12 bleiben hiervon unberührt.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 11. Im Bereich der Mischgebiete MI und Gewerbegebiete GE und GEe ist gem. § 9 (1) Nr. 17 im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen das natürliche Gelände vor Nutzungsaufnahme zwingend bis zu einer Höhe von mindestens 0,1 m aufzuschütten oder abzutragen. Weitere Aufschüttungen zur Geländeprofilierung bleiben bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK der angrenzenden Verkehrsfläche unberührt.

Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 25a und Nr. 25b BauGB)

- 12. Auf der Fläche [1] ist ein durchgängiger Gehölzstreifen aus baum- und strauchartigen Gehölzen zu etablieren. Dazu ist eine mehrzeilige, mindestens 5-reihige Pflanzverbände aus standortgerechten Gehölzen anzulegen, die Saumzonen sind naturnah zu entwickeln. Dem Gehölzstreifen vorgelagerte Bereiche sind als Wiese/Krautsaum zu entwickeln, die Artenauswahl soll in Orientierung an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) erfolgen. Im Anschluss an die Entwicklungsplanung ist die Pflege auf das zur Verkehrssicherung notwendige Maß zu beschränken.
13. Auf den mit [2] und [3] benannten Flächen sind durchgängige, freiwachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Es sind mindestens 3-reihige Pflanzverbände aus standortgerechten Gehölzen anzulegen, die Saumzonen sind naturnah zu entwickeln. Der Hecke vorgelagerte Bereiche auf den mit [2] und [3] benannten Flächen sind dauerhaft zu begrünen und als Wiese extensiv zu pflegen.
14. Auf den mit [4] benannten Flächen sind durchgängige Hecken aus standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Dabei sind mindestens 5-reihige Pflanzverbände anzulegen. Je 10 lfm Hecke ist zusätzlich ein Hochstamm zu setzen, dazu sind standortgerechte Laubbäume ab Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.
15. Auf je 250 m² angefangener, nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind 1 großkroniger Laubbau oder alternativ 2 mittelkronige Laubbäume gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

Die Bepflanzungen sind zeitnah, spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu realisieren. Nach Neuanlage sind die Bepflanzungen durch 3-jähriger Entwicklungspflege zu fördern. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen. Erforderliche Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind vorzugsweise außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen. Die Gehölzflächen sind durch extensive, auf das notwendige Minimum beschränkte Pflege naturnah zu entwickeln. Krautbäume und Staudenfluren sind durch sporadische Mahd zu erhalten und zu pflegen, vorgelagerte Bereiche sind als max. 2-schürige Wiese zu pflegen, mit Landschaftsrassen begrünzte Flächen sind durch dauerhafte Pflege als solche zu erhalten. Als zu pflanzende Bäume im Einzelstand (Solitärgehölze, Straßenbäume) sind Hochstämme mit durchgängigem Leittrieb gemäß Artenliste zu verwenden. Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind in ihrer Vitalität zu erhalten und zu pflegen, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gemäß Artenliste zu ersetzen. Für Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen sind jeweils Baumscheiben in der Größe eines Stellplatzes pro Baum vorgesehen, die mit Mulden zu gestalten und zu begrünen sind.

Artenliste

- Bäume (Baumgruppen, Baumreihen, Solitäre)
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Wildapfel
Pyrus pyrastra Wildbirne
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus minor Feld-Ulme

Sträucher/Heister (Hecken, Strauchgruppen, Gehölzstreifen)

- Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartfeggel
Corylus avellana Haselnuss
Liguster Liguster
Prunus padus Vogelkirsche
Prunus spinosa Schlehle
Ribes rubrum Rote Johannisbeere
Rosa canina Hunds-Rose
Sambucus racemosa Roter Holunder
Viburnum opulus Gem. Schneeball

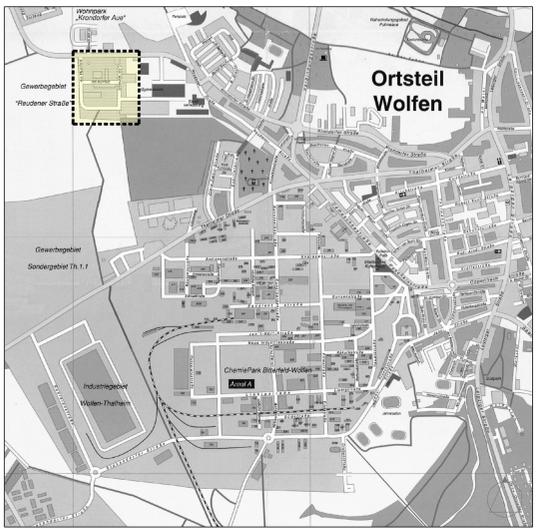
Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 20.12.2005
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), letzte berücksichtigte Änderung; Nummer 3.5a geändert durch § 2 des Gesetzes vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466, 469)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2006, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

Verfahrensvermerke

- 1. Entwurfsverfasser:
Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau
Dessau-Roßlau, ..... Verfasser
2. Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 27.02.2008 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 02/93 beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt vom 04.04.2008 bekannt gemacht worden.
Bitterfeld-Wolfen, ..... Oberbürgermeisterin
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 21.04.2008 durchgeführt.
Bitterfeld-Wolfen, ..... Oberbürgermeisterin
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat mit Schreiben vom 24.04.2008, 05.12.2008 und 27.03.2009 (05.03.2009) gemäß § 4 BauGB statt gefunden.
Bitterfeld-Wolfen, ..... Oberbürgermeisterin
5. Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Auslegung wurde im Sinne der Hauptaufgabe der Stadt Bitterfeld-Wolfen bekannt gemacht.
Beschluss des Stadtrates vom 04.03.2009 Bekanntmachung im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt vom 31.03.2009 bis 04.05.2009 Auslegung
Bitterfeld-Wolfen, ..... Oberbürgermeisterin
6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... 2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bitterfeld-Wolfen, ..... Oberbürgermeisterin

- 7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat Bitterfeld-Wolfen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtratsitzung vom ..... gebilligt.
Bitterfeld-Wolfen, ..... Oberbürgermeisterin
8. Der Bebauungsplan, Teil A und Teil B, wird hiermit ausgefertigt.
Bitterfeld-Wolfen, ..... Oberbürgermeisterin
9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat ist gemäß § 10 BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan und die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. .... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtskräftig geworden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
Bitterfeld-Wolfen, ..... Oberbürgermeisterin
10. Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht geltend \*) - gemacht worden.
\*) nicht zutreffendes streichen
Bitterfeld-Wolfen, ..... Oberbürgermeisterin



Übersichtplan - unmaßstäblich
Kartengrundlage: Auszug Stadtführer Bitterfeld-Wolfen 2007-2008; Herausgeber: Stadtplanverlag Gerlach

STADT BITTERFELD-WOLFEN OT WOLFEN
BEBAUUNGSPLAN 02/93
"GEWERBE- UND MISCHGEBIET SÜDLICH DER REUDENER STRASSE"
SATZUNGSEXEMPLAR