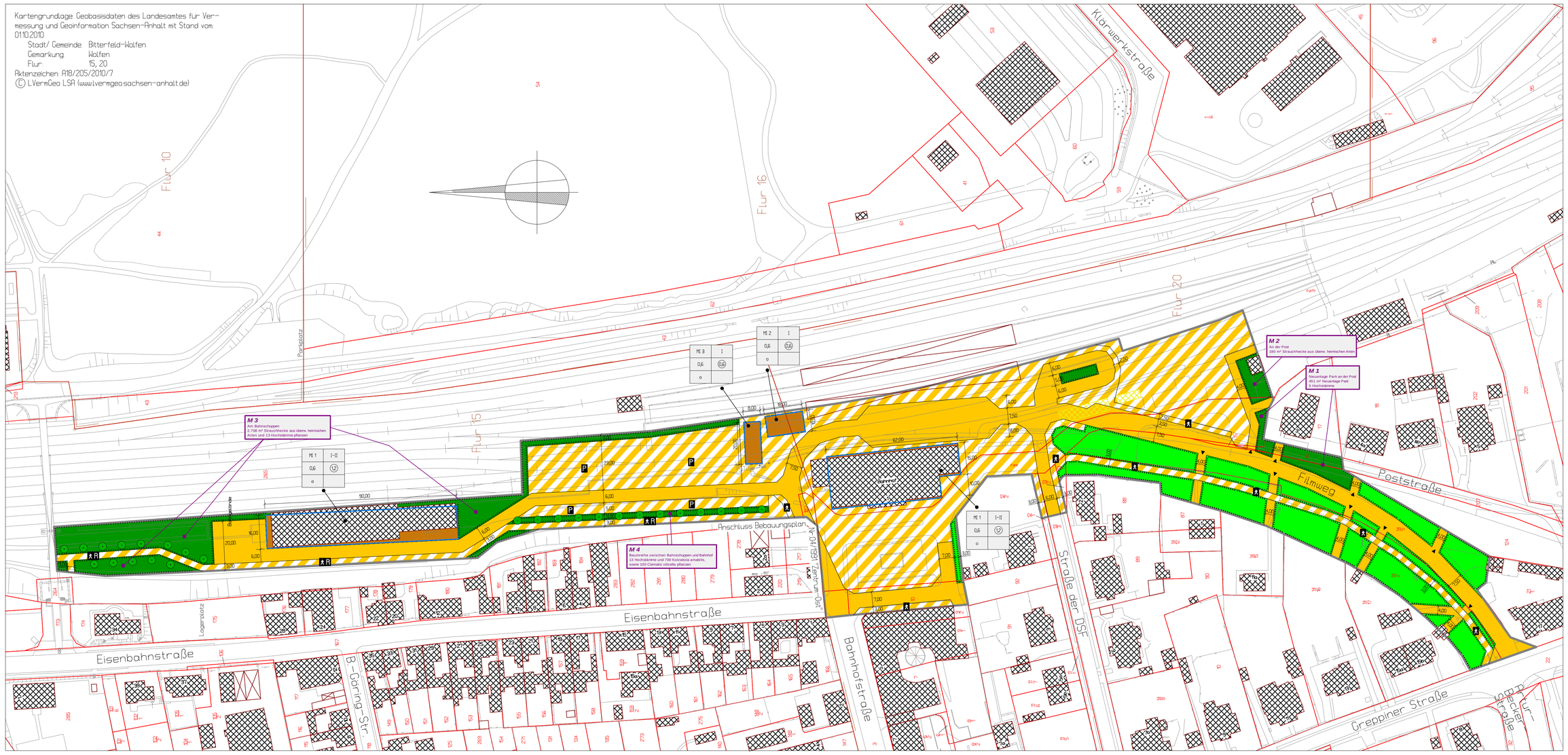
Bebauungsplan Nr. 05/2010 "Schnittstelle Bahnhof des Ortsteiles Wolfen"



Satzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.05/2010 "Schnittstelle Bahnhof des Ortsteiles Wolfen".

Präambel:

Aufgrund des § 6 Abs 1 der Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt (GVBl. Seite 568) vom 5.Oktober 1993, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Haushaltssanierungsgesetzes 2003 vom 26.02.2003 (VBl.LSA Seite 22) und gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. Seite 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31 .Juli 2009 (BGBl. I S.2585) beschließt der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.05/2010 "Schnittstelle Bahnhof des Ortsteiles Wolfen" bestehend aus der Planzeichnung mit Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)

Die Oberbürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am xx.xx.2010 mit dem Beschlussantrag Nr. xx/xxxx die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.05/2010 "Schnittstelle Bahnhof des Ortsteiles Wolfen" beschlossen Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am xx.xx.2010

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)

Die Oberbürgermeisterin

2 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs 1 Nr. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom xx.xx.2011 bis xx.xx.2011 statt Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffene Behörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom xx.xx.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)

Die Oberbürgermeisterin

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss, öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat am xx.xx.2011 mit Beschluss Nr. xx-xxxx die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt Die öffentliche Bekanntmachung über den Auslegungsbeschluss erfolgte im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am xx.xx.2011

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)

Die Oberbürgermeisterin

4 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom xx.xx.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)

Die Oberbürgermeisterin

5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am xx.xx.2011 geprüft Das Ergebnis ist mitgeteilt worden
Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.05/2010 "Schnittstelle Bahnhof des Ortsteiles Wolfen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am xx.xx.2011 mit Beschluss Nr. xx-xxxx als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)

Die Oberbürgermeisterin

6. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr.05/2010 "Schnittstelle Bahnhof des Ortsteiles Wolfen" wird hiermit ausgefertigt

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)

Die Oberbürgermeisterin

7. Bekanntmachung

Die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom xx.xx.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)

Die Oberbürgermeisterin

8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr.05/2010 "Schnittstelle Bahnhof des Ortsteiles Wolfen" tritt hiermit in Kraft

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)

Die Oberbürgermeisterin

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Es handelt sich um ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO

12. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

MI 1
a) Die Grundflächenzahl beträgt 0,6
b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt
c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei
d) Bei einer Änderung, Erweiterung oder Umnutzung der vorhandenen Gebäude ist das Überschreiten der Baugrenze zulässig
e) Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 6 (2) 1, 2, 3 und 5 BauNVO

MI 2
a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt
b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 0,6 beschränkt
c) Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins festgesetzt
d) Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nach § 6 (2) 3 BauNVO

MI 3
a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt
b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 0,6 beschränkt
c) Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins festgesetzt
d) Zulässig ist die Errichtung von überdachten Fahrradstellplätzen

13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (1) BauNVO)

14 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die nicht überbauten und nicht separat als Flächen für Stellplätze oder Verkehrswege festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen

15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

a) In der Parkplatzgestaltung sind pro 150 m² mind ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
b) Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes sind pro 150 m² mind ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
c) Im öffentlichen Bereich sind für 150 m² befestigte Fläche je ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata "Roelvo"	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

16 In allen Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs 5 i.V.m § 1 Abs 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig

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 4711)
  Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr 4721)
- Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
  Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr 4775)
  Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr 4778.9)
- Zeitungen, Zeitschriften
  Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr 4762.1)
- Apotheken
  Apotheken (WZ-Nr 4773)
- Blumen
  Schnittblumen (aus WZ-Nr 4776.1)

Zentrenrelevante Sortimente

- zoologischer Bedarf, lebende Tiere
  Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr 4776.29) ohne Heimtiernahrung
- medizinische und orthopädische Artikel
  medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr 4774.0)
- Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation
  Papierwaren/ Büroartikel/ Schreibwaren (aus WZ-Nr 4762.2)
  Bücher (WZ-Nr 4761.0)
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
  Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbl. Erzeugnisse (WZ-Nr 4778.3)
  Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr 4779.1)
  Antiquariate (WZ-Nr 4779.2)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
  Bekleidung (WZ-Nr 4771)
  Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr 4772)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren
  Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr 4743)
  Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr 4763.0)
  Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr 4741)
  Telekommunikationsgeräte(WZ-Nr 4742)
  Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr 4754)
- Foto, Optik
  Augenoptiker (WZ-Nr 4778.1)
  Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr 4778.2)
- Einrichtungszubehör, Bekleidung (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
  Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr 4751)
  Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr 4759.9)
  Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr 4759.2)
  Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr 4753)
- Musikalienhandel
  Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr 4759.3)
- Uhren, Schmuck
  Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr 4777.0)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel
  Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr 4765)
  Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr 4764.2)
- Fahrräder und Zubehör
  Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr 4764.1)

2 Grünordnerische Festsetzungen

21 Neuanlage Park an der Post (M 1)
Auf 45m² wird eine neue Parkanlage angelegt Hier ist Platz für 5 Hochstämme mit der Qualität HS, STU 16–18cm mDB. Die zu pflanzenden Arten sind

2 Stieleichen	Quercus robur
1 rotblühende Kastanie	Aesculus carnea "Briotti"
1 veredelte Blutbuche	Fagus sylvatica "Purpurea Latifolia"
1 Eß-Kastanie	Castanea sativa

Auf der Fläche von 45m² ist Rasen mit der RSM 7.1 (Landschaftsrasen) anzulegen

22 An der Post (M 2)
Auf 190m² Strauchhecke nach Pflanzschema aus überwiegend heimischen Arten pflanzen Bei der Pflanzung ist die Pflanzdichte von einem Strauch/ m² einzuhalten Die Fläche ist nach der Pflanzung gegen Verdunstung und Erosion mit einer Rindenmulchschicht zu belegen

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Feuerdorn	Pyracantha coccinea
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Cornylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzgröße vStr, oB, 5 Tr, h 60–100

23 Am Bahnschuppen (M 3)
Auf 2.700m² Strauchhecke nach Pflanzschema aus überwiegend heimischen Arten pflanzen Bei der Pflanzung ist die Pflanzdichte von einem Strauch/ m² einzuhalten Die Fläche ist nach der Pflanzung gegen Verdunstung und Erosion mit einer Rindenmulchschicht zu belegen

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Feuerdorn	Pyracantha coccinea
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Cornylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzgröße vStr, oB, 5 Tr, h 60–100

Parallel zu beiden Seiten des Rad-/ Gehweges sind 13 Hochstämme, STU 14–16cm mDB in Reihe zu pflanzen
Winterlinden Tilia cordata

24 Baumreihe zwischen Bahnschuppen und Bahnhof (M 4)
Im Bereich des geplanten Parkplatzes wird zwischen Fahrbahn und Rad-/ Gehweg ein 3m breiter Pflanzstreifen angelegt Es sind 13 Hochstämme, STU 14–16cm mDB in Reihe zu pflanzen
Winterlinden Tilia cordata

Zur Verbesserung des Klima und des Pflegeaufwandes wäre eine vollflächige Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern sinnvoll Hier würde sich der Perlmuttstrauch mit einer Unterpflanzung einer Clematis-Art, einem Kletterstrauch, anbieten
700 Stück Kolkwitzia amabilis vStr, oB, 4 Tr, h 60–100
100 Stück Clematis viticella 2 j, Tb, ab 2 Tr

Als Grundlage für den Bebauungsplan "Schnittstelle Bahnhof des Ortsteiles Wolfen" wurde ein Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie ein Umweltbericht angefertigt

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	MI 1	I-II	Höchstmaß der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	o		

Art der baulichen Nutzung	MI 2	I	Höchstmaß der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	o		

Art der baulichen Nutzung	MI 3	I	Höchstmaß der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	o		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Radweg
Öffentliche Parkfläche
Einfahrt

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Baume anpflanzen

Sonstige Planzeichen

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

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
vorhandene Gebaude
Hausnummer
Abriss
Boschung
M1–M8 Maßnahmen zur Kompensation

STADT BITTERFELD-WOLFEN
BEBAUUNGSPLAN
Nr.05/2010 "Schnittstelle Bahnhof des Ortsteiles Wolfen"

Ausfertigung
Maßstab 1: 1.000 **Gemarkung Wolfen**
Aufgestellt: Dezember 2010 **Flur 15, 20**

Vorentwurf **Stand: 22.03.2011**
Entwurfsexemplar

Ingenieurbüro Ladde
Dipl.-Ing. Claudia Ladde
Infrastruktur • Straßenbau • Objektplanung
OT Bitterfeld
Binnengärtnerstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel.: 03493 / 336060
Fax:03493 / 336059
E-mail: info@ing-ladde.de
www.ing-ladde.de

	Datum	Name
bearbeitet	12/10	Ladde
gezeichnet	12/10	He
geprüft :		