

# Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/00 "Areal D/I" Chemiepark Bitterfeld

## Planzeichnung (Teil A)



### ZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV90 vom 18. Dezember 1990) (BGBl. I S. 58)

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



**Industriegebiet**

Nummerierung zur Erläuterung der Zonen

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,8** Grundflächenzahl (GRZ)

**8,0** Baumassenzahl (BMZ)

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**Baugrenze**

**0 offene Bauweise**

Nutzungsschablone

Baugebiet Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ Baumassenzahl BMZ

Bauweise Geschossflächenzahl GFZ

#### VERKEHRSFLÄCHEN

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

#### SCHUTZ UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9(1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

**Erhaltung von Bäumen ( § 9(1) 20 BauGB)**

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**Gebäudebestand**

Grenze des Geltungsbereiches der ersten Vereinfachten Änderung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05/00 "Areal D/I" Chemiepark Bitterfeld und der Bereiches der 1. Vereinfachten Änderung im Stadtgebiet



### Planungsrechtliche Festlegungen (Teil B)

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

- Bei den ausgewiesenen Baugebieten handelt es sich um
  - Gewerbegebiet gem. § 8 Bauutzungsverordnung und
  - Industriegebiet gem. § 9 Bauutzungsverordnung.
- Zulässig sind im Gewerbegebiet:
  - Gewerbebetriebe aller Art,
  - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Tankstelle
- Zulässig sind im Industriegebiet:
  - Gewerbebetriebe aller Art,
  - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Tankstelle

#### Schallschutztechnische Festsetzungen:

In folgenden GE- und GI-Gebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Schallemissionen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) am Tage (6-22 Uhr) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

FSP Tag: ≤ 65,0 dB(A)/m²; Gebiet GI 1, GI 4, GI 5

FSP Nacht: ≤ 57,5 dB(A)/m²; Gebiet GI 1, GI 4, GI 5

In den übrigen Gebieten gelten die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm.

Bei Antragstellung von lärmrelevanten Anlagen sind u.U. weitere Prüfungen im baurechtlichen- oder BIMSchG-Genehmigungsverfahren notwendig, in denen auch alle real existierenden Zusatzpegelminderungen zur Einhaltung des Immissionskontingentes eingereicht werden können.

#### Fremdkörperfestsetzungen

1. Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen zugelassen werden, die sonst nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären.

2. Ausnahmsweise können bauliche und sonstige Anlagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären, zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Gefahren auftreten, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren oder erhebliche Belastungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Hierfür ist grundsätzlich eine Einzelprüfung erforderlich.

#### Geruchsfestsetzungen:

Im Rahmen der Standortumweltverträglichkeitsuntersuchungen, einschl. Fachgutachten Luftschadstoffe und Gerüche wurden die Geruchsimmisionsvorbelastungen ermittelt. Diese Vorbelastungen liegen diesem Gebiet unter der Irrelevanzgrenze (2% der Jahresgeruchsstunden). Nach GIRLs soll in Wohngebieten ein Immissionsrichtwert von 10 % eingehalten werden. Unzulässig ist die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen, deren Geruchsemissionen nicht den Anforderungen der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) i.d.F. des LAI vom 13.05.1998 entsprechen.

#### Festsetzung zum Handel

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

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

„Bitterfeld-Wolfener Liste“ bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m². Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereiches - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschreiten.

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. Abweichend von der Festsetzung sind Verkaufseinrichtungen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, wenn die Betriebe eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsflächen gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind, zulässig.

#### Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11)

Facheinzelhandel mit Nahrungsmittel (WZ-Nr. 47.2)

Drogerie, Wasch- und Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75)

Reinigungsmittel, Kosmetik (47.75)

Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)

Zeitschriften, Zeitschriften Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)

Apotheken Apotheken (WZ-Nr. 47.73)

Blumen Schnittblumen (WZ-Nr. 47.76.1)

#### Zentrenrelevante Sortimente:

Zoologischer Bedarf, Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

lebende Tiere (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtierhaltung

medizinische und medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)

orthopädische Artikel

Bücher, Papier, Papierwaren / Büroartikel / Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)

Büroorganisation

Kunst, Antiquitäten Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerblich. Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2) Bekleidung, Lederwaren, Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. Schuhe 47.72)

Unterhaltungselektronik, Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43.1), Einzel- Computer, handel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0), Elektrohaushaltswaren Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse ohne Elektrogeräte (WZ-Nr. 47.54), Foto, Optik Augenoptiker (WZ-Nr. 47.76.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2), Einrichtungszubehör Haushaltszubehör, Kurzwarten, Handarbeiten, Melanware für (ohne Möbel) Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51), Heimtextilien, Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (WZ-Nr. Haushaltsgegenstände 47.59.9), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2), Heimtextilien ohne Teppiche (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 ohne Sportartikel Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (WZ-Nr. 47.64.2)

Fahrräder und Zubehör Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (WZ-Nr. 47.64.1)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ...2012 die folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes N. 05/00 "Areal D/I" Chemiepark Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) des Bebauungsplanes erlassen.

03/2012

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Wolfen Rathausplatz 01 06766 Bitterfeld-Wolfen

Entwurf und Ver-fahrensbetreuung: Ingenieurbüro GOEDECKE Ahornweg 08 06749 Bitterfeld-Wolfen

M 1:1000

Bearbeiter: Dipl.-Ing R. Goedecke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: 2021, 2022, 1921, 1922

des Katasteramtes: Dessau

Gemeinde: Bitterfeld-Wolfen

Gemarkung: Bitterfeld

Flur: 47

Maßstab: 1 : 1000

Stand der Planunterlage: 25.04.2002

Vervielfältigungserlaubnis erteilt

durch das Katasteramt: Dessau

Aktenzeichen: VE 40/02

angefertigt durch: Katasteramt Dessau

Kühnauer Straße 164 b

06846 Dessau