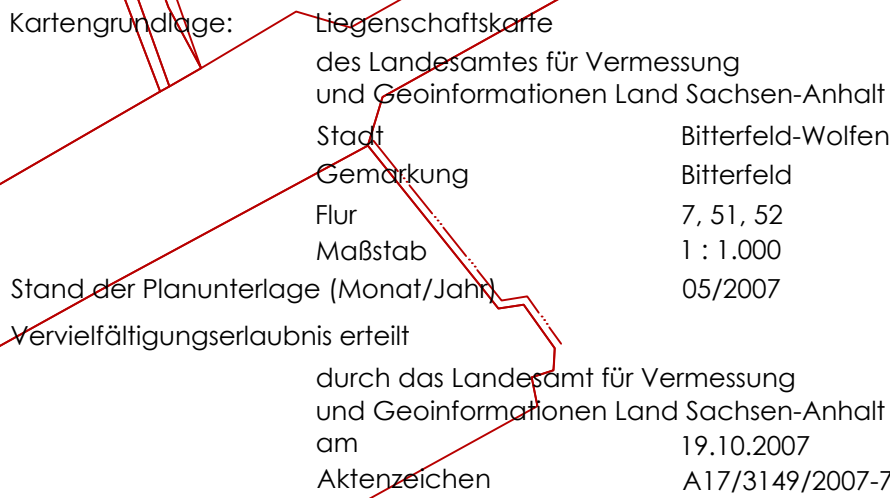




 Teilgeltungsbereich, der nicht mit im Änderungsumfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes enthalten ist

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Gewerbegebiet (**GE**) wird gem. § 1 (4) BauNVO schalltechnisch eingeschränkt. Für Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet (**GE**) wird ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel Lw' in dB (A)/m² festgesetzt:

Baugebiet	flächenbezogener Schalleistungspegel Lw' in dB (A)/m²	
	tagsüber (06.00 -22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
GE	58	43

- Innerhalb des Gewerbegebietes (**GE**) ist bei einem Abstand von 35 Metern zur Fahrbahn-achse mit einem Außenschallpegel von 71 dB(A) zu rechnen. In diesem Gebiet ist eine Büro-nutzung gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig. Zur Vermeidung von unzulässig hohen Schallinnenpegeln ist ein bewertetes Schalldämmmaß des Gesamtauteiles von R'w,res = 40 dB(A) einzuhalten. Das erforderliche Schalldämmmaß ergibt sich aus dem auftretenden Außenschallpegel von 71 dB(A) i. V. m. der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes und der Raumnutzung nach Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Städtebau.
2. Die gem. § 8 (2) BauNVO im Gewerbegebiet (**GE**) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Im Gewerbegebiet (**GE**) sind Lagerplätze als Hauptzweck der Nutzung unzulässig.
3. Die gem. § 8 (3) BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes (**GE**) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
4. Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1 - WA6** gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zu-lässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Betrie-be des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO. Diese Betriebe sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern sie kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. des § 3 (3) Nr. 1 BauNVO entsprechen.
5. Die gem. § 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) und gem. § 8 BauNVO im Gewerbegebiet (**GE**) zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO eingeschränkt:
Gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB werden in den Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) und im Gewer-begebiet (**GE**) Einzelhandelsbetriebe mit Zentrenrelevanten und Nahversorgungsrelevanten Sortimenten, mit einer Verkaufsfläche über 200 m² als unzulässig ausgeschlossen.
- 5.1 Die Begriffe "Zentrenrelevante Sortimente und Nahversorgungsrelevante Sortimente" * umfas-sen für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der "Bitterfeld-Wolfener-Liste" wie nachfolgend festgesetzt (Anm.: WZ-Nr. = Wirtschaftszweig-Nr.):

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, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3)
- Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1)
- Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, (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 (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltgegenstände, Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51)
- Haushaltgegenstände 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)

* Quelle: Sortimentsliste 2009 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Stadtratsbeschluss 249-2009 vom 11.11.2009

6. Die im Gewerbegebiet (**GE**) festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen darf gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern bis zu einer Höhe von 4 m über-schritten werden: Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie weitere Belichtungselemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen sowie weitere tech-nische Aggregate und Nebenanlagen.
7. Höhenlage der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1 - WA6:**

Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschlie-ßung zugeordneten Verkehrsfläche. Eine von vorstehender Festsetzung abweichende Höhen-lage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Ent-wässerungsanlagen dies erfordern.

8. Im Gewerbegebiet (**GE**) sowie in den Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig.
9. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA5, WA6** gilt:

Die Ausführung sämtlicher Baumaßnahmen entlang der parallel zum Schutzstreifen verlaufen-den Baugrenzen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Schutzstreifens sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Im Zuge des Baugenehmigungs-verfahrens ist die Einhaltung der DIN VDE 0210 für baugenehmigungspflichtige Vorhaben nachzuweisen.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV- Leitung Wartungsarbeiten an dieser durch Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dul-den sind. Hierzu gehört auch die Verpflichtung zum Freiräumen bei Wartungs- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen an der Bahnstromleitung.

10. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebungsbereich zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

11. Die Baulinien und Baugrenzen dürfen im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen u. ä., gem. § 23 (2) und § 23 (3) BauNVO bis zu 2,00 m, im Bereich von erdgeschossigen Terrassen bis zu 3,00 m überschritten werden.
12. Abweichend von der offenen Bauweise sind im Gewerbegebiet (**GE**) Gebäudelängen über 50 m zulässig.
13. Abweichend von der offenen Bauweise kann gem. § 22 (4) BauNVO im Gewerbegebiet (**GE**) auf die nordöstliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstände gebaut werden.

Stellplätze und Garagen

14. Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze in den Allgemeinen Wohn-gebieten (**WA**), ausgenommen das Allgemeine Wohngebiet **WA5**, nur innerhalb der über-baubaren Grundstücksflächen zulässig.
15. Für die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten im Bereich der Allgemeinen Wohn-gebiete **WA1 - WA6** und für die Anlage von Wegen i. S. der Geh- und Fahrechte gilt:
- Die Oberflächen sind mindestens mit einem Abflussbeiwert von 60% wasserdurchlässig zu ge-stalten, durch die Verwendung von Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Pflaster, Öko-pflaster, Mineralgemisch oder Schotterrasen. Für Grundstückszufahrten sind bituminös gebun-dene Decken und Straßenbeton unzulässig.

Grünflächen

16. Das als private Grünflächen festgesetzte Gartenland ist durch gärtnerische Nutzung dauer-haft zu erhalten.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

17. Im Bereich des Gewerbegebietes (**GE**) ist gem. § 9 (1) Nr. 17 das natürliche Gelände zwin-gend bis zu einer Höhe von mindestens 78,00 m NN aufzuschütten. Weitere Aufschüttungen zur Geländeprofilierung bleiben bis zu einer Höhe von 3,50 m über OK der angrenzenden Verkehrsfläche des Bernsteinrings unberührt. Die Integration von Böschungsverläufen ab OK Aufschüttung bis auf Höhe Normalgelände bzw. in angrenzende Grünflächen ist zulässig. Die Errichtung von Stützmauern zur Überbrückung von Geländesprüngen ist in diesem Zuge zulässig. Der Oberboden ist vor Realisierung der Aufschüttungen abzuschieben und zum Wiedereinbau zu sichern.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

18. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölzbestände durch Entwicklungspflege dauerhaft zu erhalten und durch Ergänzungspflanzung standortge-rechter Arten sukzessive aufzuwerten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

19. Pro 5 Pkw - Stellplätze wird im Gewerbegebiet (**GE**) die Anpflanzung eines Baumes im Bereich der Stellplatzanlage festgesetzt.
20. Für Baumpflanzungen im Bereich der Pkw - Stellplatzanlagen sind jeweils Baumscheiben in der Größe eines Stellplatzes pro Baum vorzusehen, die als Mulden zu gestalten und zu be-grünen sind.
21. Als zu pflanzende Bäume im Einzelstand (Solitärgehölze, Straßenbäume) sind Hochstämme zu verwenden.
22. Im Gewerbegebiet (**GE**) sind innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen geschlossene Bestände aus standortgerechten Sträuchern anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pfle-gen. Die Integration von Großbäumen ist zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

23. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände innerhalb der Hausgärten sind durch Ent-wicklungspflege dauerhaft im Bestand zu sichern.
24. Die unbefestigten Seitenbereiche der Verkehrsflächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Die Anlage von repräsentativen Pflanzungen mit Ziergehölzen ist zulässig, Gehölz-pflanzungen sind vorzugsweise mit standortheimischen Arten durchzuführen.
25. Für die Oberflächenentwässerung sind auf den Baugrundstücken Versickerungsanlagen zu erstellen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

26. In dem mit **[LSW]** gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung durchgängig eine Lärmschutzanlage mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 81,00 m ü. NN zu errichten. Abweichend hiervon kann mit der Errichtung abschirmender Baukörper gleicher Höhe die Lärmschutzanlage für diesen Bereich entfallen.
27. Für die nachstehend benannten Allgemeinen Wohngebiete wird passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. Das erforderliche, resultierende Schalldämm-maß des Gesamtaußenbauteiles von Wohn- und Schlafräumen muss mindestens betragen:

Baugebiet	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erforderliches, resultieren-des Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles
WA1, WA2, WA4	III	61 bis 65	35 dB
WA3, WA5, WA6	II	56 bis 60	30 dB

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109)

28. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1 - WA6** (und auch bei Rolladenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind), ist deren Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von DIN 4109, Tab. 9, sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den der Bundesstraße 100 zugewandten Gebäude-seiten der Allgemeinen Wohngebiete **WA** ist jeweils ein um 5 dB (A) höheres Schalldämmmaß zu berücksichtigen. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenem Fenster sichergestellt sein. Hier ist der Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfüguings- Dämpfungsmaß) zwingend erforderlich.

SATZUNG DER STADT BITTERFELD-WOLFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG "AM WASSERZENTRUM"- 1. ÄNDERUNG; OT BITTERFELD

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom2013, folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung "Am Wasserzentrum"- 1. Änderung, für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Teil A

- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanVz 90)

Teil B

- Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Am Wasserzentrum"- 1.Änderung vom 24.10.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Bitterfeld-Wolfener Amts-blatt Nr. 22-12 am 16.11.2012 erfolgt.

Bitterfeld-Wolfen, den
Oberbürgermeisterin

2. Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat am 24.10.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Am Wasserzentrum"- 1. Änderung mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist am 16.11.2012 im Bitterfeld-Wolfener Amts-blatt Nr. 22-12 erfolgt.

Bitterfeld-Wolfen, den
Oberbürgermeisterin

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Am Wasserzentrum"- 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung hierzu, hat in der Zeit vom 26.11.2012 bis zum 28.12.2012 gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anre-gungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorge-bracht werden können, am 16.11.2012 im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 22-12 ortsüblich be-kannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nach-bargemeinden sind mit Schreiben vom 16.11.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bitterfeld-Wolfen, den
Oberbürgermeisterin

4. Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB am2013 geprüft. Das Ergeb-nis ist mitgeteilt worden.

Bitterfeld-Wolfen, den
Oberbürgermeisterin

5. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Am Wasserzentrum"- 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am2013 vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom2013 gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den
Oberbürgermeisterin

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Fest-setzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bitterfeld-Wolfen, den
Oberbürgermeisterin

7. Die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer von Jedermann eingesehen wer-den kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am2013 im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekannt-machung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am2013 in Kraft getreten.

Bitterfeld-Wolfen, den
Oberbürgermeisterin

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebau-ungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bitterfeld-Wolfen, den
Oberbürgermeisterin



Übersichtplan - unmaßstäblich
Kartengrundlage: TK10, Blattnummer - 4340SW,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt: LVermGeo / R / 808 / 2004
Stand - 2004

STADT BITTERFELD-WOLFEN OT BITTERFELD

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG "AM WASSERZENTRUM" - 1. ÄNDERUNG



SATZUNG Verfahren gem. § 10 (1) BauGB

BLATT 2 VON 2 - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

04.02.2013

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinkstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de