

Textliche Festsetzungen Teil B

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 01, WA 02 und WA 03 sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe* (siehe Erläuterung) gemäß §4 Bau NVO zulässig.
55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht (der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden) dürfen nicht überschritten werden.
- 1.2 Mischgebiet
- Im Mischgebiet MI 01 sind gemäß §6 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe* (siehe Erläuterung)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltung und gesundheitliche Zwecke
- 60 dB(A) am Tag und 50/45 dB(A) in der Nacht (der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden) dürfen nicht überschritten werden.
- 1.3 Sondergebiet für Parken
- Im Sondergebiet SO Parken gemäß §11 BauNVO sind zulässig:
- Parkplätze für PKW, Camping und Freizeitmobilie inkl. Anhänger sowie

- Parkhäuser o.ä. für PKW
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Allgemeine Wohngebiete
- WA 01: GRZ 0,4; max. 2 Vollgeschosse; max. Firsthöhe 90,5m über NN

- WA 02: GRZ 0,4; max. 2 Vollgeschosse; max. Firsthöhe 87,5m über NN

- WA 03: GRZ 0,4; max. 1 Vollgeschosse; max. Firsthöhe 83,5m über NN
- 2.2 Mischgebiet
- MI 01: GRZ 0,6; max. 2 Vollgeschosse; max. Firsthöhe 91,5m über NN
- 2.3 Sondergebiet
- SO Parken: GRZ 0,8; max. 3 Vollgeschosse; max. Firsthöhe 90,5m über NN
- 2.4 Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie private Stellplätze, Carports und Garagen gemäß

- §12 BauNVO sind nur in den allgemeinen Wohngebieten WA 01 bis WA 03 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§23 Abs. 5 BauNVO). Im Sondergebiet SO Parken gilt vorstehender Satz nur für Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO.
- Die Grünfläche südlich des SO Parken darf im Einfahrtbereich auf einer Gesamtlänge von 15m für die Errichtung einer Zufahrt überbaut werden.
3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Zulässig sind die offene und die abweichende Bauweise, wobei sich die abweichende Bauweise durch die Zulassung von Gebäudelängen über 50m begründet.
- 3.1 Allgemeine Wohngebiete
- WA 01 und WA 02: abweichende Bauweise; Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser

- WA 03: offene Bauweise; Einzelhäuser
- 3.2 Mischgebiet
- MI 01: abweichende Bauweise; Reihenhäuser, Baugruppen
- 3.3 Sondergebiet
- SO Parken: abweichende Bauweise
4. Fläche zum Schutz und zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zur Sicherung der zulässigen Schallimmissionswerte ist die Errichtung eines Schallschutzwalls mit einer Höhe von 8,00m über neuem Geländeniveau erforderlich.
- Die Wohnhäuser in allen Baufeldern erhalten Fenster der Schallschutzklasse 3 bzw. 4.
- Schlaf- und Kinderzimmer sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
5. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser aus Dachflächen ist in geeigneten Behältern zwischenzulagern und anschließend zu Bewässerungszwecken zu verwenden.
- Überschüssiges Regenwasser ist in das Regenwasserkanalssystem abzuleiten, von wo es vor Einleitung in das Gelbe Wasser in einem Regenrückhaltebecken zu speichern ist.
- 5.2 Auf der ausgewiesenen Fläche für die Regulierung des Wasserabflusses ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Form einer Mulde zulässig. Die Fläche ist vollflächig mit Rasenansaat zu begrünen. Die Erhaltung der Funktion als Speicherbecken ist durch 2-maliges Mähen je Jahr zu gewährleisten.

- * Einzelhandelsbetriebe (MI) und nicht störende Handwerksbetriebe (WA):
- Im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten sind auf der Grundlage des §1 Abs. 5 iVm §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 200m². Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereiches - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800m² nicht überschritten werden.

- Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptsortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten "Bitterfeld-Wolfener Liste" zu mindestens 90% als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

- Verkaufseinrichtungen von Gewerbe- und 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 untergeordnet ist (untergeordnet ist eine Verkaufsfläche dann, wenn sie nicht mehr als 10% der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt). Dabei sind maximal 200m² Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten gemäß "Bitterfeld-Wolfener Liste" zulässig. (gilt auch für allgemeine Wohngebiete)

- 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 und Zeitschriften

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

Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
- Blumen

Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zeichnerische Festsetzungen Teil A



Zentrenrelevante Sortimente:

- zoologischer Bedarf, lebende Tiere

- medizinische und orthopädische Artikel

- Bücher, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation

- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe

- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

- Foto, Optik

- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände

- Musikalienhandel

- Uhren, Schmuck

- Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel gegenstände

- Fahrräder und Zubehör
- Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (aus WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtiernahrung

medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)

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

Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.794.2)

Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)

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)

Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)

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)

Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)

Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)

Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (WZ-Nr. 47.64.2)

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

Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
Quelle: Sortimentsliste 2019 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Stadtratbeschluss 24.9-2019 v. 11.11.2019

Festsetzungen der Grünordnung nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Auf den Baugrundstücken sind mindestens anzupflanzen:
1 Standortgerechter Baum je angefangene 200m² Vollversiegelung und 1 Standortgerechter Baum je angefangene 400m² Teilversiegelung.
- Bei Bepflanzungen sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Über die Forderungen hinaus können auch Nadelgehölze gepflanzt werden.
Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Bereits vorhandene Bäume auf den Grundstücken werden angerechnet.
(§9 Abs. 1, Nr. 25a und 25b BauGB)
- Auf öffentlichen Flächen ist je 6 Stellplätze mindestens ein Baum aus der Pflanzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen.
Für das Parkhaus o.ä. gilt: je 12 Stellplätze ist mindestens ein Baum aus der Pflanzliste anzupflanzen.
- Außerhalb der bebaubaren Flächen ist pro Grundstück ein Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen.
- Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Baumfällungen sind nur dann zulässig, wenn eine Fällgenehmigung der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorliegt.
- Öffentliche und private Freiflächen, welche nicht zur Anlage von Erschließungen, Stellplätzen und Lagerflächen genutzt werden, sind vollflächig gärtnerisch anzulegen.
- Bei der Unterhaltung sämtlicher Grünflächen ist der Einsatz von Pestiziden nicht zulässig.
- Die Rasenansaat im Regenrückhaltebecken, entlang des "Gelben Wassers" sowie die sonstigen Rasenflächen außerhalb von Wohngrundstücken und Verkehrsbegleitgrün sind mit den Regelsaatgutmischungen RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen Standard mit Kräutern, Aussaatmenge 20g/m²) oder wahlweise mit RSM 8.1.1 (Artenreiche Saatgutmischung für Extensivgrünland, Grundmischung, Aussaatmenge 5g/m²) vorzunehmen.

Pflanzliste:

- Spitz-Ahorn

- Feld-Ahorn

- Kastanie

- Trompetenbaum

- Gemeine Esche

- Blumenesche

- Stil-Eiche

- Winter-Linde

- Berg-Ulme

- Weißbuche

- Wild-/Zierkirsche

- Chinesische Wildbirne

- Wildbirne "Beech Hill"

- Baumhasel

- Dorne (z.B. Weiß-, Rot-, Hahnen- oder Apfeldorn)

- Eberesche

- Robinie

- Mehbeere

- Zierapfel in Sorten
- Acer platanoides (auch in Zuchtsorten)

Acer campestre (*)

Aesculus spec. (*)

Catalpa bignonioides (*)

Fraxinus excelsior

Fraxinus ornus

Quercus robur

Tilia cordata

Ulmus glabra

Carpinus betulus

Prunus spec. (auch in Zuchtsorten)

Pyrus calleryana "Chanticleer"

Pyrus communis "Beech Hill"

Corylus colurna

Craetagus spec.

Sorbus aucuparia (*)

Robinia pseudoacacia (*)

Sorbus aria (*)

Malus hybridus (nur auf den Wohngrundstücken)

Die Bäume sind in öffentlichen Bereichen als Hochstämme mit einem Stammumfang ab 14cm und auf den Wohngrundstücken als Hochstämme mit einem Stammumfang ab 12cm (jeweils gemessen in 1m Höhe) oder größer zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

(*) auf den Wohngrundstücken auch in Zuchtsorten

Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

- WA

Allgemeines Wohngebiet
- MI

Mischgebiet
- SO Parken

Sondergebiet Parken

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6

Grundflächenzahl
- II

max. Anzahl der Vollgeschosse
- FH 82,0mNN

max. Firsthöhe in m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a, o

abweichende, offene Bauweise
- E, D, R, BG

Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser, Baugruppen
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen (Straßen)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- VB

Verkehrsberuhigter Bereich
- F

Feuerwehrwendeplatz
- ▲

Ein- bzw. Ausfahrten
- ▲-----▲

Ein- bzw. Ausfahrtbereich

Legende

- vorhandene Gebäude
- 🌳

🌳

vorhandene Bäume / Bäume fällen

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Gashochdruckleitung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwälle)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

- A

B

C

D

E

F
- A = Art der baulichen Nutzung

B = Bauweise

C = Grundflächenzahl

D = max. Anzahl der Vollgeschosse

E = zulässige Haustypen

F = max. Höhe baulicher Anlagen

Hinweise:

- Entlang des "Gelben Wassers" ist beidseitig ein Schonstreifen von 5,00m Breite, gemessen von der Böschungskrone, frei jeder oberirdischen Bebauung zu gewähren. Es ist mindestens eine zur Pflege befahrbare Befestigung herzurichten. Baum- und Strauchbewuchs ist durch mindestens 2-maliges mähen je Jahr zu vermeiden.
- Es wird ein Grundwasseranstieg auf +74,5mNN erwartet. Für Kellerbauten sollte durch den Bauherren ein hydrologische Gutachten beauftragt werden.
- Die Gründungsverhältnisse sind unterschiedlich. Es wird deshalb empfohlen, je Gebäude ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.
- Das Grundwasser ist durch den Bauherren auf Betonaggressivität prüfen zu lassen.
- Neue Baumbepflanzungen müssen von Abwasseranlagen und Trinkwasserleitungen einen Mindestabstand von 2,00 m erhalten.
- Das Fällen vorhandener Bäume und erforderliche Ersatzpflanzungen sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen durchzuführen.
- Öffentliche und private Stellplätze, deren Zufahrten und die Zufahrten zu privaten Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflusswert von mindestens 0,6 auszuführen. Die Planstraßen werden nach Fertigstellung der Rohbauten ortsüblich befestigt.



Stadt Bitterfeld-Wolfen
IPG Stadtentwicklungsges. mbH
Bebauungsplan Nr. 01/06
"Wohnpark am Stadthafen" in Bitterfeld
3. Entwurf

Präambel

Auf Grund §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 23.01.2013 der 3. Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark am Stadthafen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, zur erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB erlassen.

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Geo-kGK)

- Gemeinde :

Gemarkung :

Flur :

Flurstücke :

Maßstab :

Stand der Kartenübernahme :

Vervielfältigungsgenehmigung :
- Bitterfeld-Wolfen, Stadt

Bitterfeld

7, 8, 49

verschiedene

digitale Vorlage

September 2012

A18-70104.18-2012

Übersichtskarte

- Grundlage :

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das LVermGeo :

Aktenzeichen :
- Topogr. Karten 1:200000; TÜK 200, CC 4734

Sachsen-Anhalt, Dessau-Roßlau

25.06.2008 / A9-231-2008-07

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der :

Logo of BIG Ingenieurgesellschaft mbH

BIG Ingenieurgesellschaft mbH

Bitterfeld

Ortsteil Bitterfeld

Paraselsstraße 25

06749 Bitterfeld-Wolfen

Tele: 03493 / 73076

Fax: 03493 / 73317

e-Mail: big@ipnet.de

Internet: big-bitterfeld.de

Datum	Maßstab	gezeichnet	Versionsstand	Änderung
Februar 2013	1 : 1.000	Reinh	3. Entwurf	-