

Textliche Festsetzungen Teil B

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
In den allgemeinen Wohngebieten WA 01, WA 02, WA 03, WA 04, WA 05 und WA 06 sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe gemäß §4, BauNVO zulässig
55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht (der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe-, Freizeitiärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden) dürfen nicht überschritten werden.
- Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Zulässig sind die offene und die abweichende Bauweise, wobei sich die abweichende Bauweise durch die Zulassung von Gebäudetängen über 50m begründet.
- Allgemeine Wohngebiete
- WA 01 bis WA 05: abweichende Bauweise; Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
- WA 06: offene Bauweise; Einzelhäuser
- Mischgebiet
Im Mischgebiet MI 01 sind gemäß §6 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe*
- 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-, Freizeitiärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden) dürfen nicht überschritten werden.
- Sondergebiet für Parken
Im Sondergebiet SO Parken gemäß §11 BauNVO sind zulässig:
- Parkplätze für PKW, Camping und Freizeimobile inkl. Anhänger sowie
- Parkhäuser o.ä. für PKW
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- WA 01: GRZ 0,40; max. 2 Vollgeschosse; max. Firsthöhe 90,5m über NN
- WA 02 bis WA 04: GRZ 0,35; max. 2 Vollgeschosse; max. Firsthöhe 87,5m über NN
- WA 05: GRZ 0,40; max. 2 Vollgeschosse; max. Firsthöhe 87,5m über NN
- WA 06: GRZ 0,40; max. 1 Vollgeschoss; max. Firsthöhe 83,5m über NN
- Mischgebiet
- MI 01: GRZ 0,6; max. 2 Vollgeschosse; max. Firsthöhe 91,5m über NN
- Sondergebiet
- SO Parken: GRZ 0,8; max. 3 Vollgeschosse; max. Firsthöhe 90,5m über NN
- Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nur in den allgemeinen Wohngebieten WA 01 bis WA 06 sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie private Stellplätze, Carports und Garagen gemäß §12 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§23 Abs. 5 BauNVO).

- Im Sondergebiet SO Parken sind nur Nebenanlagen gemäß §14, Abs. 2 BauNVO zulässig
Auf den privaten Grundflächen sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen gemäß §12 BauNVO nicht zulässig.
- * Einzelhandelsbetriebe (MI)
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. Ausnahmeweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfäche von maximal 200m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden). Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standardbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200m² Verkaufsfäche - eine Verkaufsfäche von insgesamt 800m² nicht überschritten werden.
- Einzelhandelsbetriebe, deren Haupt- und Nebensortimente 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 Gesamtverkaufsfäche und je Einzelsortiment 200m² nicht überschreiten.
- Bitterfeld-Wolfener Liste:**
Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Lebensmittel, Getränke
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11)
Fachhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.5)
Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (WZ-Nr. 47.78.3)
Zeitschriften und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Schnittblumen (WZ-Nr. 47.76.1)
Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtierhaltung
medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbe, Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3)
Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1)
Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Papierwaren, Büroartikel, Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2)
Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbe, 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)
Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43), Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0), Computer, Computer Teile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogrüßgeräte (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 (WZ-Nr. 47.59.2), keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2), Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 47.53)
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, 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 (WZ-Nr. 47.64.1)
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel
- Gegenstände
- Fahrräder und Zubehör
- Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
Quelle: Sortimentsliste 2009 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Stadtratbeschluss 249-2009 v. 11.11.2009

- 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, Computer Teile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogrüßgeräte (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 (WZ-Nr. 47.59.2), keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2), Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 47.53)
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, 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 (WZ-Nr. 47.64.1)
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel
- Gegenstände
- Fahrräder und Zubehör
- Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
Quelle: Sortimentsliste 2009 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Stadtratbeschluss 249-2009 v. 11.11.2009

- Festsetzungen der Grünordnung nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
1. Auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je 6 Stellplätze mindestens ein Baum aus der Pflanzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen.
Im SO Parken ist bei der Errichtung eines Parkplatzes je 12 Stellplätze mindestens ein Baum aus der Pflanzliste innerhalb des Sondergebietes anzupflanzen.
Im SO Parken ist bei der Errichtung eines Parkhauses o.ä. je angefangene 100m² Grundfläche mindestens ein Baum aus der Pflanzliste innerhalb des Sondergebietes bzw. in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen anzupflanzen.
2. 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)
3. Öffentliche und private Freiräume, welche nicht zur Anlage von Erschließungen, Stellplätzen und Lagerflächen genutzt werden, sind vollflächig gärtnerisch anzulegen.
4. Bei der Unterhaltung sämtlicher Grünflächen ist der Einsatz von Pestiziden nicht zulässig.
5. Die Rasensaat im Regenrückhaltebecken, entlang des "Gelben Wassers" sowie die sonstigen Rasenflächen außerhalb von Wohngrundstücken und Verkehrsbeleggrün sind mit den Regelsaatmischungen RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen Standard mit Kräutern, Aussaatmenge 20g/m²) oder wahlweise mit RSM 8.1.1 (Arteneiche Saatmischung für Extensivgrünland, Grundmischung, Aussaatmenge 5g/m²) vorzunehmen.
- Pflanzliste**
- Spitz-Ahorn
- Feld-Ahorn
- Kastanie
- Trompetenbaum
- Gemeine Esche
- Blumenesche
- Wild-/Zierkirsche
- Chinesische Wildbirne
- Wildbirne "Beech Hill"
- Baumhasel
- Dorne (z.B. Weiß-, Rot-, Hahnen- oder Apfelforn)
- Eberesche
- Robinie
- Mehlbeere
- 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
Crataegus 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		Grünflächen	
WA	Allgemeines Wohngebiet		öffentliche Grünflächen
MI	Mischgebiet		überfahrbare öffentliche Grünflächen
SO Parken	Sondergebiet Parken		private Grünflächen
Maß der baulichen Nutzung		Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	
0,6	Grundflächenzahl		unterirdische Gashochdruckleitung
II	max. Anzahl der Vollgeschosse		oberirdische Bahnstromleitung
FH 82,0mNN	max. Firsthöhe in m über NN		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
a, o	abweichende, offene Bauweise		Wasserflächen
E, D, R	Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser, Baugrenze		Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)
Verkehrsflächen		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Verkehrsflächen (Straßen)		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
VB	Verkehrsberuhigter Bereich		Sonstige Planzeichen
F	Feuerwehrendeplatz		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
	Ein- bzw. Ausfahrten		Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
	Ein- bzw. Ausfahrtbereich		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt		Nutzungsschablone
Legende		A	A = Art der baulichen Nutzung
	vorhandene Gebäude	B	B = Bauweise
	vorhandene Bäume erhalten / fällen	C	C = Grundflächenzahl
		E	E = max. Anzahl der Vollgeschosse
		F	F = zulässige Häuserstypen
		F	F = max. Höhe baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzungen Teil A



Stadt Bitterfeld-Wolfen Bebauungsplan Nr. 01/06 "Wohnpark am Stadthafen" in Bitterfeld 4. 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in der derzeit gültigen Fassung, wurde nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 11.09.2013 der 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/06 "Wohnpark am Stadthafen" in Bitterfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, zur erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB erlassen.

Kartengrundlage:	Auszug aus der Liegenschaftskarte (Geo-KG)	Übersichtskarte	
Gemeinde:	Bitterfeld-Wolfen, Stadt	Grundlage:	Topogr. Karten 1:20000; TUK 200, CC 4734
Gemarkung:	Bitterfeld	Flurstücke:	verschiedene
Flur:	7, 8, 49	Maßstab:	digitale Vorlage
Stand der Kartenübernahme:	September 2012	Vervielfältigungserlaubnis:	erteilt durch das LVerMGeo: Sachsen-Anhalt, Dessau-Roßlau am 7. Oktober 2008 / A9-231-2008-07
Vervielfältigungsgenehmigung:	A18-70104-18-2012	Aktenzeichen:	

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der:

BIG Ingenieurgesellschaft mbH
Bitterfeld

Ortsteil Bitterfeld
Parsevalstraße 25
06749 Bitterfeld-Wolfen

Tel. 03493 / 73076
Fax 03493 / 73377

e-Mail: big@tinet.de
Internet: big-bitterfeld.de

Anlage 1 zu 090-2013

Datum	Maßstab	gezeichnet	Versionsstand	Änderung
September 2013	1:1000	Reinhardt	4. Entwurf	-

