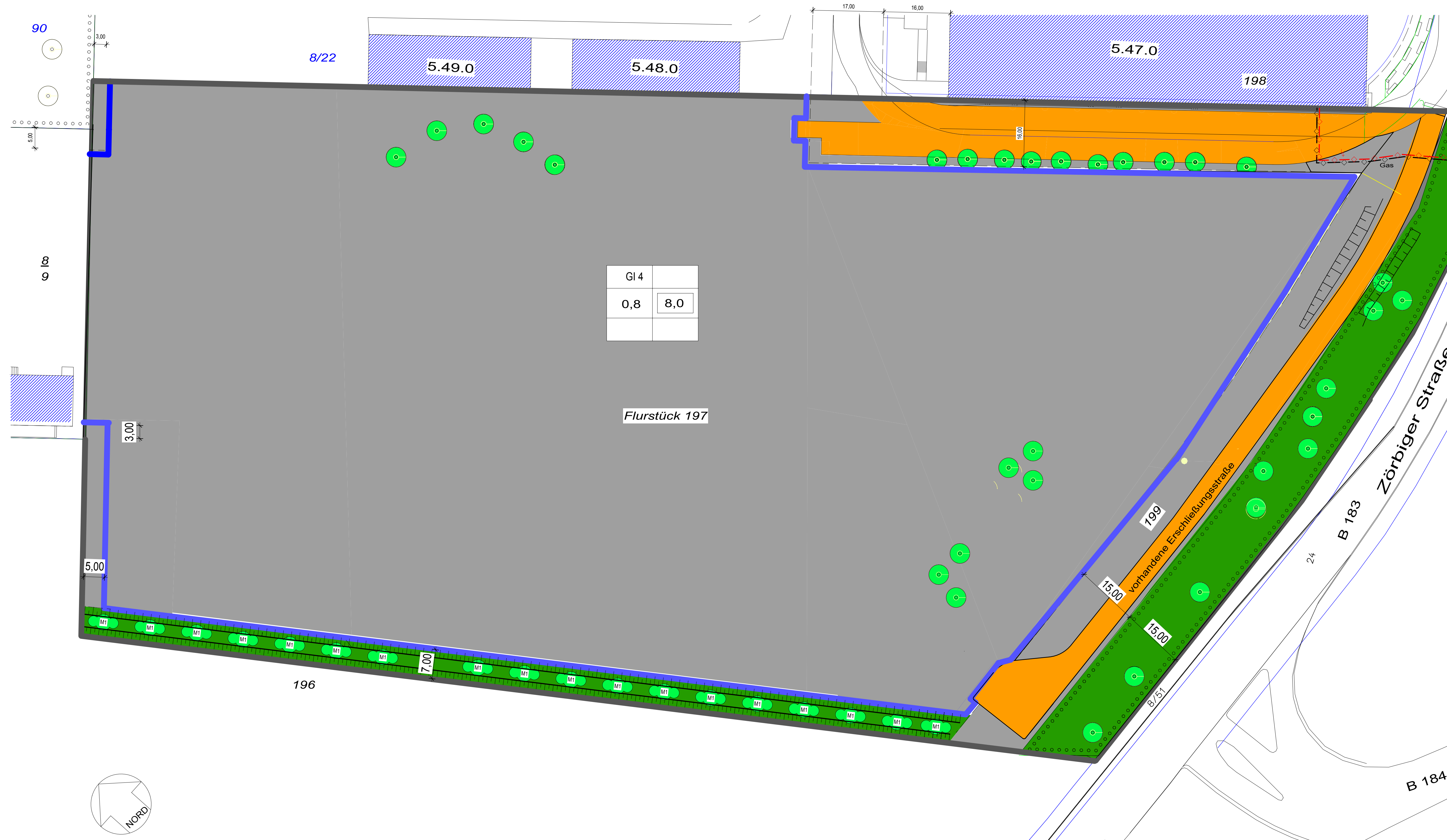


Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/00 "Areal D/I" Chemiepark Bitterfeld

Planzeichnung (Teil A)



ZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GI 4 Industriegebiet gemäß §9 BauNVO
 Nummerierung zur Erläuterung der Zonen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

8,0 Baumassenzahl (BMZ)

Die Gebäudehöhe wird einschließlich aller Aufbauten und Antennen auf 141 m HN begrenzt.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Baugrenze

0 offene Bauweise

Nutzungsschablone

Baugebiet

Grundflächenzahl GRZ

Baumassenzahl BMZ

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Flurstücksgrenzen

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

Gasleitung unterirdisch

Niederspannungsleitung

Gebäudebestand

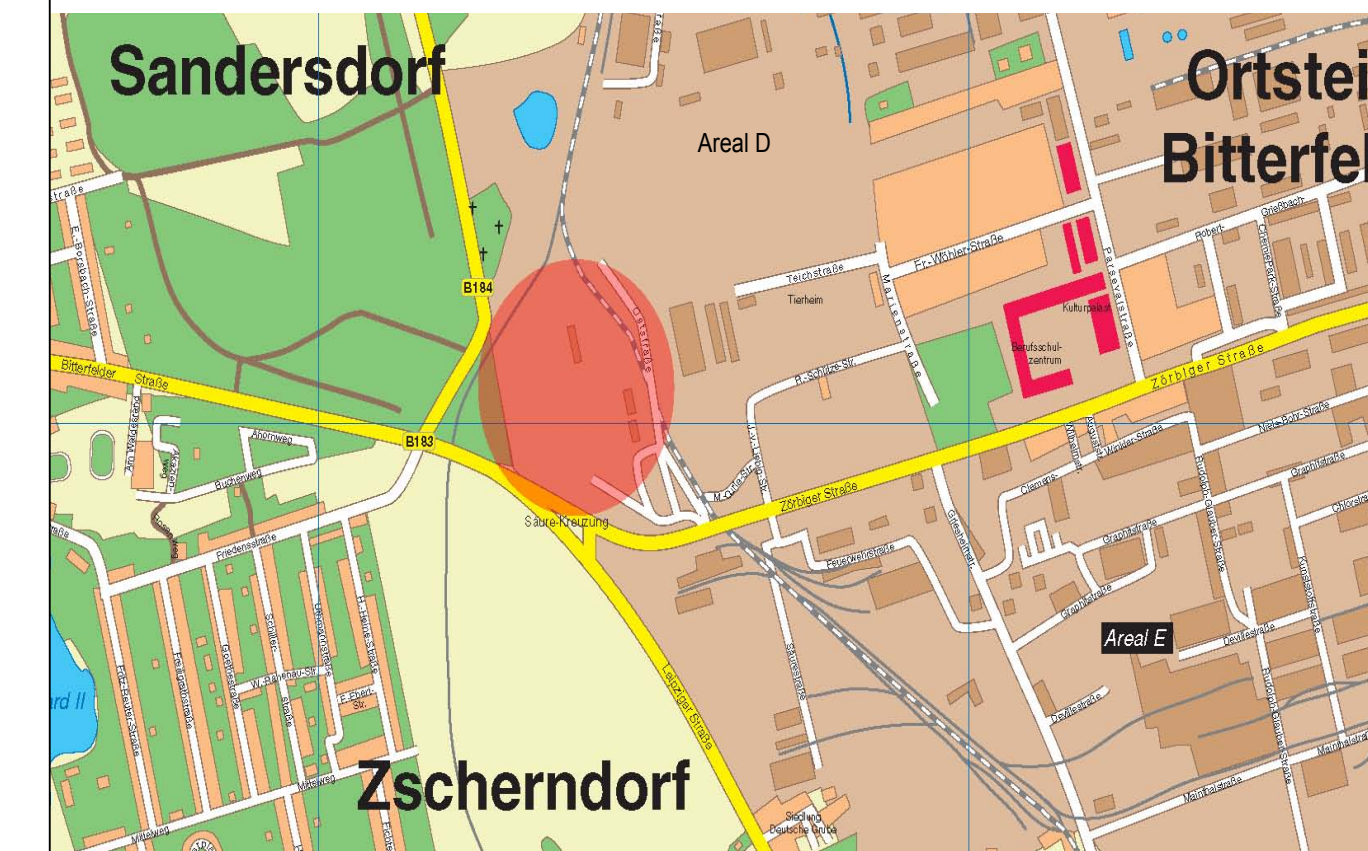
Grenze des Geltungsbereiches der ersten Vereinfachten Änderung

Neupflanzung Sträucher

Innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Fläche M 1 ist auf dem Wal eine freiwachsende Hecke zu entwickeln. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 1,5 m x 1,5 m. Der Reihenabstand beträgt 1m. Die Pflanzqualität der Sträucher beträgt mind. Zkv., 60-100 cm. Die Pflanzung ist mindestens 3 Jahre zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Böschung

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



Kartengrundlage: Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte

Vervielfältigungserlaubnis: Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE/ LVermGEO LSA, 2012/ A18-205-2010-7

Gemeinde: Bitterfeld-Wolfen

Gemarkung: Bitterfeld

Flur: 47

Maßstab: 1 : 500

Festlegung zum Regenwasser:
 Es besteht ein Versickerungsverbot für anfallendes Regenwasser auf versiegelten Flächen (einschl. Dächern). Dieses ist dem vorhandenen Entwässerungssystem zuzuleiten.

Hinweis zum Baugrund und Gründung:
 Die Fläche wurde nach Altbergbau verkippt. Eine objektgebundene Baugrunduntersuchung ist erforderlich. Baustoffe sind nach bestehender Betonaggressivität zu wählen.

Im Plangebiet sind Grenzmarken vorhanden. Diese sind während der Baumaßnahmen dauerhaft zu schützen. Wer diese einbringt, verändert oder beseitigt handelt ordnungswidrig.

Auswahl der Sträucher für die Bepflanzung

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Planungsrechtliche Festlegungen (Teil B)

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

Bei den ausgewiesenen Baugebieten handelt es sich um:

- Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung und
- Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsverordnung.

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 Festlegungen:
 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
 FSP Nacht: ≤ 57,5 dB(A)/m²

In den übrigen Gebieten gelten die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm.
 Bei Antragsstellung 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, Dauer oder erhebliche Belastungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Hierfür ist grundsätzlich eine Einzelfallprüfung erforderlich.

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

Festsetzung zum Handel
 Im Teilgebiet der Änderung (GI4) 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 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 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)
 Zeitungen, 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 Heimtiermahrung
 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, Kunstgewerbe, 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. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2), Einrichtungsgüter, Haushaltsgegenstände, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware 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 ...2013 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.

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 ...2013 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.

Stadt Bitterfeld-Wolfen Ortsteil Bitterfeld	
Bebauungsplan Nr. 05/00 "Areal D/I" Chemiepark Bitterfeld	
09/2013	1. Vereinfachte Änderung /Satzung
Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Wolfen Rathausplatz 01 06766 Bitterfeld-Wolfen	
Entwurf und Ver- fahrensbetreuung:	Ingenieurbüro GOEDELKE Ahornweg 07 06749 Bitterfeld-Wolfen
M 1:500	Bearbeiter: Dipl.-Ing R. Goedecke