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, WA 03, WA 04, WA 05 und WA 06 sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe 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*
- 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 Freizeitmobile 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 0,40; 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

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)

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 Grünflächen sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen gemäß §12 BauNVO nicht zulässig.

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 bis WA 05 :	abweichende Bauweise; Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
- WA 06 :	offene Bauweise; Einzelhäuser

3.2 Mischgebiet

- MI 01 :	abweichende Bauweise; Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser

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 9,00m über dem vorhandenen Geländeniveau erforderlich.
Die Wohnhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 01 bis WA 06 sind mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse II auszustatten.
Die Wohnhäuser im Mischgebiet MI 01 sind mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszustatten.

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 Regenwasserkanalsystem 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):

Im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten sind auf der Grundlage des §1 Abs. 5 i.Vm §1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden). Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche 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 Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200m² nicht überschreiten.

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, 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 (aus 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, kunstgewerbl. Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.794.2)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-haushaltwaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.4.3), Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträdern (WZ-Nr. 47.63.0), Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.4.1), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.4.2), 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, Haushaltsgegenstände	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)
- Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel gegenstände	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (WZ-Nr. 47.64.2)
- Fahrräder und Zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

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 Freiflächen, 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 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 Standart mit Kräutern, Aussaatmenge 20g/m²) oder wahlweise mit RSM 8.1.1 (Artenreiche Saatgutmischung für Extensivgrünland, Grundmischung, Aussaatmenge 5g/m²) vorzunehmen.

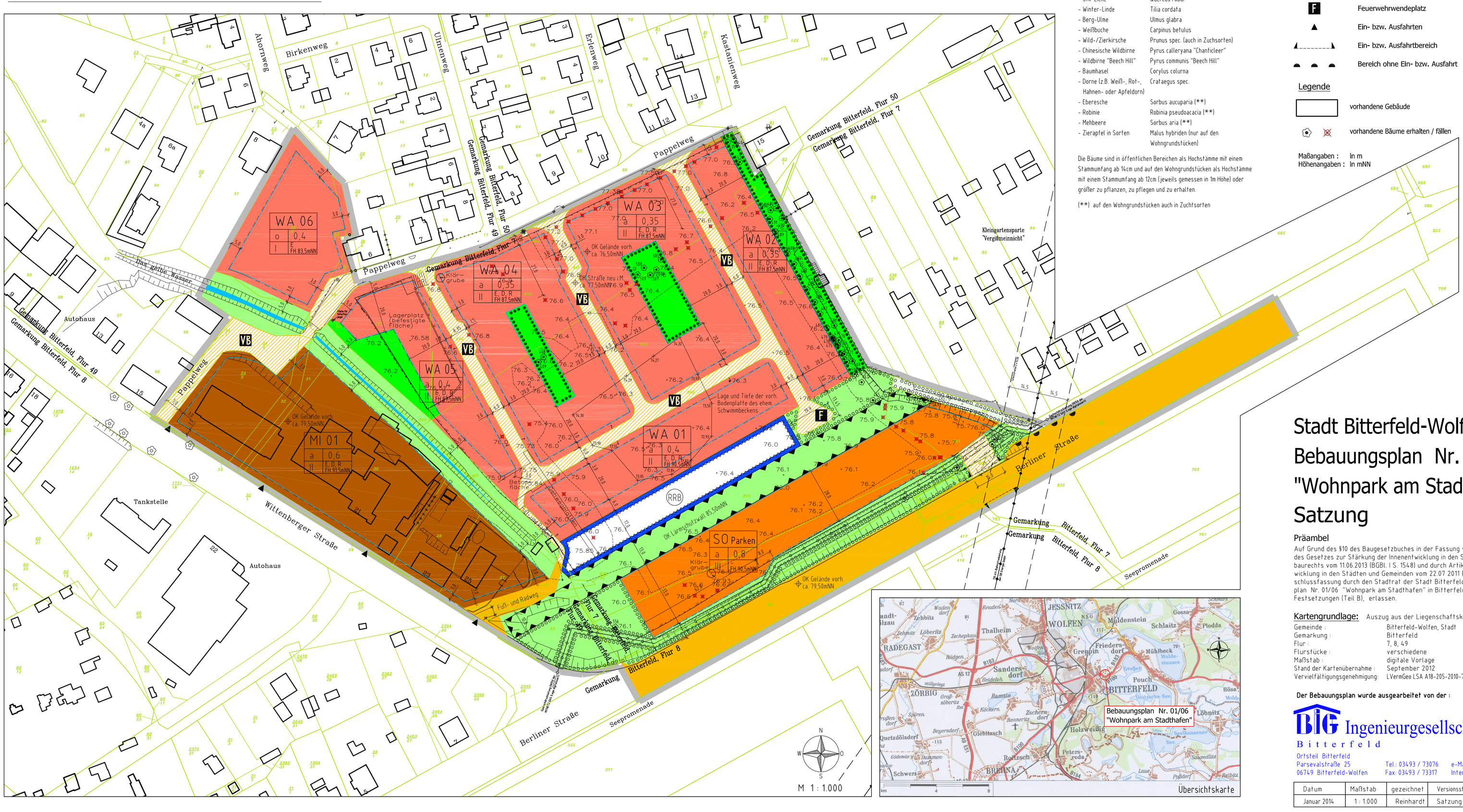
Pflanzliste:

- Spitz-Ahorn	Acer platanoides (auch in Zuchtsorten)
- Feld-Ahorn	Acer campestre (**)
- Kastanie	Aesculus spec. (**)
- Trompetenbaum	Catalpa bignonioides (**)
- Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
- Blumenesche	Fraxinus ornus
- Stil-Eiche	Quercus robur
- Winter-Linde	Tilia cordata
- Berg-Ulme	Ulmus glabra
- Weißbuche	Carpinus betulus
- Wild-/Zierkirsche	Prunus spec. (auch in Zuchsorten)
- Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
- Wildbirne "Beech Hill"	Pyrus communis "Beech Hill"
- Baumhasel	Corylus colurna
- Dorne (z.B. Weiß-, Rot-, Hahnen- oder Apfeldorn)	Crataegus spec.
- Eberesche	Sorbus aucuparia (**)
- Robinie	Robinia pseudoacacia (**)
- Mehbeere	Sorbus aria (**)
- Zierapfel in Sorten	Malus hybriden (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

Zeichnerische Festsetzungen Teil A


Birkenweg
Ahornweg
Ulmenweg
Erlenweg
Kastanienweg
Pappelweg
Gemarkung Bitterfeld, Flur 50
Gemarkung Bitterfeld, Flur 49
Gemarkung Bitterfeld, Flur 7
Gemarkung Bitterfeld, Flur 8
Das Rieble Wasser
Autohaus
Tankstelle
Autohaus
Wittenberger Straße
Berliner Straße
Seepromenade
Fuß- und Radweg
Kleingartensparte "Vergißmeinnicht"
WA 01
WA 02
WA 03
WA 04
WA 05
WA 06
MI 01
SO Parken
RRB
VB
F
OK Gelände vorh. ca. 79,50mNN
OK Gelände vorh. ca. 76,50mNN
OK Straße neu i.M. ca. 77,50mNN
OK Lärmschutzwall 85,50mNN
Lage und Tiefe der vorh. Bodenplatte des ehem. Schwimmbeckens
Lagerplatz (befestigte Fläche)
Kläranlage
Kläranlage
Betonfläche
Kläranlage
Kläranlage
Kläranlage