

Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Postfach 1251
 06755 Bitterfeld-Wolfen



Verfasser: quaas-stadtplaner

Planinhalt: **Bebauungsplan Nr. 03-2010btf 1 Ä "Am Plan" (Entwurf)**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. I. Quaa, Dipl.-Ing. K.Seydel

Maßstab: 1 : 1000

Datum: 24.04.2014

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Art der baulichen Nutzung		§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Kerngebiete	§7 BauNVO
	Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Parken	§11 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf	§9 Abs.1 Nr.5 BauGB
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	minimale Traufhöhe (TH _{min}) / genaue Nutzung
Bauweise	maximale Traufhöhe (TH _{max}) / Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

	Baulinie	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO
	Baugrenze	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

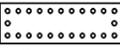
Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie u. Abgrenzung von Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Zweckbestimmung: Fußweg	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	

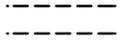
Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
---	------------------------	----------------------

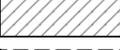
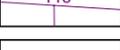
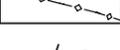
Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen im Bestand (schematische Darstellung, Standorte nicht eingemessen)	§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Anpflanzung von Bäumen	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Sonstige Planzeichen

	mit Gehrecht zu belastende Fläche	§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	§9 Abs.1 Nr. 24 u. Abs.4 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs.7 BauGB

PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE / HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	Gebäude (Bestand)
	Gebäude (Bestand), Abbruch geplant
	Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer (Bestand)
	Umgrenzung Gewässer
	Überschwemmungsgebiet HQ 100 * Der gesamte restliche Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgefährdeten Gebiet HQ 100. *) nachrichtliche Übernahme aus: Blatt 12 zur Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Mulde Flusskilometer 0+000 bis 64+320,
	vorhandene unterirdische Leitungen innerhalb der Baufelder (nachrichtliche Übernahme)
	Einzelanlagen/ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ebenen), die dem Denkmalschutz unterliegen nachrichtliche Übernahme der Angaben vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Postfach 1251
 06755 Bitterfeld-Wolfen



Verfasser: quaas-stadtplaner

Planinhalt: **Legende zur Planzeichnung des Bebauungsplan Nr. 03-2010btf 1 Ä "Am Plan" (Entwurf)**

Bearbeiter: Dipl.Ing. I. Quaas, Dipl.Ing. K.Seydel

Maßstab: ohne

Datum: 24.04.2014

Dieser Textteil ist nur gültig in Zusammenhang mit den zeichnerischen Festsetzungen (Lageplan) vom 24.04.2014.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IIa. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 und 1a BauGB)

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung																						
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB																						
1.1	Ein Teil der für Bebauung vorgesehenen Flächen wird hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Kerngebiet (MK 1.1, MK1.2, MK 2.1, MK 2.2, MK 3.1 und MK 3.2) festgesetzt.	§ 7 BauNVO																						
1.1.1	Folgende Nutzungen sind hier allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Einzelhandelsbetriebe lt. 1.1.2, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, - sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzung 1.1.3. 	§ 7 Abs. 2 BauNVO																						
1.1.2	Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe nur mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der „Bitterfeld-Wolfener Liste“. <p><u>Bitterfeld-Wolfener Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente</u></p> <p><i>nahversorgungsrelevante Sortimente:</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Lebensmittel, Getränke</td> <td>Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)</td> </tr> <tr> <td>Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik</td> <td>Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)</td> </tr> <tr> <td>Zeitungen / Zeitschriften</td> <td>Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)</td> </tr> <tr> <td>Apotheken</td> <td>Apotheken (WZ-Nr. 47.73)</td> </tr> <tr> <td>Blumen</td> <td>Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)</td> </tr> </table> <p><i>zentrenrelevante Sortimente:</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere</td> <td>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung</td> </tr> <tr> <td>Medizinische und orthopädische Artikel</td> <td>Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)</td> </tr> <tr> <td>Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation</td> <td>Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),</td> </tr> <tr> <td>Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe</td> <td>Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)</td> </tr> <tr> <td>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</td> <td>Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)</td> </tr> <tr> <td>Unterhaltungselektronik,</td> <td>Geräte der Unterhaltungselektronik</td> </tr> </table>	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)	Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung	Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)	Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),	Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)	Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)	Unterhaltungselektronik,	Geräte der Unterhaltungselektronik	§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
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)																							
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung																							
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)																							
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),																							
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)																							
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)																							
Unterhaltungselektronik,	Geräte der Unterhaltungselektronik																							

	<p>Computer, Elektrohaushaltswaren (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), Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51) Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände 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 Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- u. Freizeitboote (aus 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 Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Stadtratsbeschluss 249-2009 v. 11.11.2009</p>	
1.1.3	Allgemein zulässig sind Wohnungen in den Baufeldern MK 1.1 bis 3.2 nur oberhalb des Erdgeschosses. Der Anteil an Wohnnutzung wird auf maximal 30% der zulässigen Geschossfläche begrenzt. Bezugsgröße ist dabei die zulässige Gesamt-Geschossfläche in allen Geschossen.	§ 9 Abs. 3 BauGB § 1 Abs. 7 BauNVO
1.1.4	Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. Ausgenommen davon sind Spielotheken, diese sind generell unzulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.5	Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	Ein Teil der für Bebauung vorgesehenen Flächen wird als Sondergebiet PARKEN ausgewiesen. Als Zweckbestimmung wird die Einordnung der für die Nutzungen in den angrenzenden Kerngebietsflächen MK 1.1 bis MK 3.2 notwendigen Stellplätze festgesetzt.	§ 11 BauNVO
1.2.1	Zulässig sind ausschließlich Stellplatzanlagen in Form von Parkplätzen und Parkhäusern einschließlich dafür notwendiger Nebenanlagen.	§ 11 Abs. 2 BauNVO
1.3	Ein Teil der für Bebauung vorgesehenen Flächen wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Als Zweckbestimmung wird die Einordnung sozialen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
1.3.1	Zulässig sind Kindertageseinrichtungen (Kindertagesstätte).	
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	<p>Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>Für die für Bebauung vorgesehenen Flächen werden die nachfolgend genannten Grundflächenzahlen jeweils als Höchstmaß festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kerngebietsflächen MK1.1 bis MK 3.2: 1,0 - Sondergebiet PARKEN: 0,8 - Fläche für Gemeinbedarf: 0,6 	§ 19 BauNVO

	Im Sondergebiet PARKEN ist ein geringfügiges Überschreiten der Grundflächenzahl bis 0,9 für die Anlage von Stellplätzen und ihren Zufahrten zulässig, insofern kein Parkhaus errichtet wird.	§ 19 BauNVO Abs.4, Satz 3																
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) Für die für Bebauung vorgesehenen Flächen werden die nachfolgend genannten Geschossflächenzahlen als Höchstmaß festgesetzt: - Kerngebietsflächen MK1.1 - MK 3.1: 2,0; - Kerngebietsfläche MK 3.2: 3,0; - Sondergebiet PARKEN: 1,6 - Fläche für Gemeinbedarf: 1,2	§ 20 BauNVO																
2.3	Zahl der Vollgeschosse Die jeweilige Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO																
2.4	Höhe der baulichen Anlagen: Traufhöhe In den Baufeldern MK 1.1 bis MK 3.2 wird die Traufhöhe (TH) der Gebäude als Mindest- und als Höchstmaß festgesetzt. Im Baufeld SO PARKEN wird die Traufhöhe der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. – bei Attikalösungen – die Höhenlage des oberen Abschlusses der Außenwand (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.	§ 16 Abs. 3 Nr. 2 sowie § 18 BauNVO																
3.	Bauweise																	
3.1	Für die Baufelder MK 1.1 – MK 3.2 wird die geschlossene Bauweise, für die Fläche für Gemeinbedarf (Baufeld KITA) die offene Bauweise und für das Baufeld SO PARKEN eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: zulässig sind Gebäude (Parkhaus) mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 70,0 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO																
4.	Überbaubare Grundstücksfläche																	
4.1	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO																
4.2	Ein Über- und Unterschreiten von Baulinien durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.	§ 23 Abs. 2 BauNVO																
5.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB																
5.1	Im Geltungsbereich ist die Pflanzung von mindestens 30 großkronigen Laubbaumhochstämmen mit einem Stammumfang von 20-25 STU (4 x v, mDb) festgesetzt. Mindestens 15 Bäume davon sind am „Plan“ zu pflanzen. Die Arten der zu pflanzenden Bäume sind aus der nachfolgenden Artenliste großkroniger und stadtklimafester Bäume auszuwählen: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Spitz-Ahorn</td> <td>Acer platanoides</td> </tr> <tr> <td>Berg-Ahorn</td> <td>Acer pseudoplatanus</td> </tr> <tr> <td>Feld-Ahorn</td> <td>Acer campestre (in Zuchtsorten)</td> </tr> <tr> <td>Ahornblättrige Platane</td> <td>Platanus acerifolia</td> </tr> <tr> <td>Winter-Linde</td> <td>Tilia cordata</td> </tr> <tr> <td>Hainbuche</td> <td>Carpinus betulus (auch in Zuchtsorten)</td> </tr> <tr> <td>Japanische Zierkirschen</td> <td>Prunus serrulata</td> </tr> <tr> <td>Ginkgo</td> <td>Ginkgo biloba (in Zuchtsorten, nur männliche oder sterile Exemplare)</td> </tr> </table>	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Feld-Ahorn	Acer campestre (in Zuchtsorten)	Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia	Winter-Linde	Tilia cordata	Hainbuche	Carpinus betulus (auch in Zuchtsorten)	Japanische Zierkirschen	Prunus serrulata	Ginkgo	Ginkgo biloba (in Zuchtsorten, nur männliche oder sterile Exemplare)	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides																	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus																	
Feld-Ahorn	Acer campestre (in Zuchtsorten)																	
Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia																	
Winter-Linde	Tilia cordata																	
Hainbuche	Carpinus betulus (auch in Zuchtsorten)																	
Japanische Zierkirschen	Prunus serrulata																	
Ginkgo	Ginkgo biloba (in Zuchtsorten, nur männliche oder sterile Exemplare)																	
5.2	Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte am Plan vor der Fläche für Gemeinbedarf sind prinzipiell einzuhalten. Die Standorte für die weiteren am Plan zu pflanzenden Bäume sind in Abhängigkeit vom																	

	noch zu erstellenden Gestaltungskonzept zu wählen.	
5.3	Für Bäume in Verkehrsflächen ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 2 m x 1,8 m x 1,5 m zu sichern.	
5.4	Alle Bäume in Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen in ihren Wurzelbereichen vor Überfahrungen zu schützen.	
5.5	Alle Bäume müssen einen Kronenansatz von mindestens 2,5 m aufweisen.	
6.	Öffentliche Grünflächen	
6.1	Auf der öffentlichen Grünfläche sind Geh- und Radwege mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind bis zu zwei Fahrwege zur Querung der öffentlichen Grünfläche mit einer Breite von jeweils maximal 3,5 m.	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
7.	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	
	In der gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz der Nutzungen des als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesenen Nachbargrundstücks gegen schädliche Umwelteinwirkungen bauliche Anlagen vorzusehen. In dem Fall, dass kein Parkhaus errichtet wird, ist eine Lärmschutzwand von ca. 1,80 m Höhe zu errichten. Insofern ein Parkhaus errichtet wird, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Immissionsschutz entsprechend nachzuweisen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

IIb. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 BauO LSA)

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Stellplätze und Garagen	
	Nicht überdachte Flächen für Stellplätze für Kfz und Fahrräder sind generell in wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszubilden.	§ 85 Abs.1 BauO LSA
2.	Gestaltfestsetzungen	
2.1	Dächer sind nur als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig. Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden. Dabei sind als Dachfarben nur Rot, Rotbraun, Grau oder Anthrazit zulässig.	§ 85 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauO LSA
2.2	Im Bereich der Baufelder MK 1.1 – MK 3.2 (geschlossene Bauweise) sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter aller Art in die Gebäude zu integrieren.	§ 85 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 BauO LSA

HINWEISE

<p>1. Sanierungsgebiet Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern Bitterfeld“.</p>	
<p>2. Überschwemmungsgebiet Das beplante Gebiet liegt überwiegend im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Nur der Bereich, der an den Großen Teich grenzt, liegt im Überschwemmungsgebiet (Teile der Flurstücke 108 u. 109, Flur 21 / Fläche für Gemeinbedarf). Es ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage in dem gekennzeichneten Überschwemmungsgebiet einer Genehmigung durch die Wasserbehörde bedarf.</p>	<p>Lt. §171 Abs. 1 WG LSA (Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 04.2006)</p>
<p>3. Grundwasser Laut Aussagen der zuständigen Behörde beim Landratsamt steht im Geltungsbereich betonangreifendes Grundwasser an. Vor Beginn geplanter Baumaßnahmen werden objektkonkrete Baugrunduntersuchungen zur Untersuchung der Beschaffenheit des Grundwassers empfohlen.</p>	
<p>4. Archäologische Funde Der Geltungsbereich der Planung liegt in der historischen Altstadt Bitterfelds (archäologisches Flächendenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA), daher ist mit archäologischen Funden zu rechnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. - Diese kann in der Genehmigung verfügen, dass der Bereich des archäologischen Kulturdenkmals, der durch Erdarbeiten verändert wird, dokumentiert wird. - Zufallsfunde bei Erdarbeiten (z.B.: Mauerzüge aus Naturstein, Scherben, Knochen) sind gemäß §9 (3) DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. <p>Im Planungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Marktplatz (Denkmalbereich), hier Südostecke - Badergasse 7, Wohnhaus - Burgstraße 39, Wohn- und Geschäftshaus 	<p>§ 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA §9 Abs. 3 DenkmSchG LSA §14 DenkmSchG LSA</p>
<p>5. Altlasten Die Flurstücke 106 bis 114 der Flur 24, Gemarkung Bitterfeld sind Teilflächen des ehemaligen Geländes der Bitterfelder Fernwärme GmbH und im Altlastenkataster des Landkreises mit der Katasternummer 3753 registriert.</p> <p>Vor einer Nutzung sollten nutzungsbezogenen Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen. Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ zu erfolgen. Ein Wiedereinbau von Material ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr.20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003</p>
<p>6. Fundmunition Das Gebiet ist als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Vor Baubeginn ist zu veranlassen, dass das jeweilige Baugrundstück auf Munition abgesucht wird. Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.</p>	
<p>7. Erhaltung von Gehölzen Die gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 durch die Er-</p>	

<p>richtung eines unverrückbaren Zauns zu schützen. Sind Aufgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen unvermeidbar, sind diese als Handschachtungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzelvorhang) zu ergreifen, um Schäden zu vermeiden. Gehölze, deren Erhaltung festgesetzt ist, sind bei Verlust ökologisch wertgleich zu ersetzen, ebenso ist bei Beschädigungen entsprechender Ersatz zu leisten.</p>	
<p>8. Grenzeinrichtungen Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, diese dürfen nicht unbefugt verändert, eingebracht oder beseitigt/ zerstört werden. Bei Baumaßnahmen sind Grenzeinrichtungen zu sichern bzw. durch eine befugte Stelle wiederherzustellen.</p>	<p>Vermessungs- und Geoinformationsgesetztes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S.716)</p>