

Teil B

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 11** gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO. Diese v. g. sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in den Baugebieten w. v. allgemein zulässig.
- Die gem. § 4 (2) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 11** zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind auf der Grundlage des § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO als Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:
 - a) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden). Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils max. 200 m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden.
 - b) Einzelhandelsbetriebe, deren Haupt- und Nebensortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten "Bitterfeld-Wolfener Liste" zu min. 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.
- Die Begriffe "Zentrenrelevante Sortimente" und "Nahversorgungsrelevante Sortimente" * umfassen für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der "Bitterfeld-Wolfener-Liste" wie nachfolgend festgesetzt (Anm.: WZ-Nr. = Wirtschaftszweig-Nr.):

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel, Getränke Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11)
- Fach Einzelhandel 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 (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 (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtierhaltung
- 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, kunstgewerbliche 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)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, 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 Elektrogeräte (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, Meteware 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, Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
- Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
- Fahrräder und Zubehör Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

* Quelle: Sortimentsliste 2009 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Stadtratsbeschluss 249-2009 vom 11.11.2009

- Höhenlage der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 11**:
Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.
- Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 11** festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt dürfen gem. § 16 (6) BauNVO durch Nebenanlagen auf den Baukörpern nicht überschritten werden:
Von Vorstehendem ausgenommen sind Gebäudeteile in Form von Aufzugsüberfahrten, bei welchen die festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 11** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen sowie überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,6, sofern die Decke der Tiefgarage im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer für Bepflanzungen ausreichenden Mutterbodenaufgabe versehen wird. Die Herstellung von Tiefgaragen ist ohne Anrechnung auf die zulässigen Vollgeschosse gem. § 21 a (1) BauNVO zulässig.
- Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Überbaubare Grundstücksfläche

- Die Baulinien und Baugrenzen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 11** im Bereich von Dachüberständen, Erkern, Loggien und Balkonen bis zu 0,50 m überschritten werden (gem. § 23 (2), (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen w. v., vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Haustriften, Vordächern und Treppen unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 7** darf die Baulinie auf einem Fünftel ihrer Länge, pro Baugrundstück um bis zu 4,00 m, durch Bauteile einer hervortretenden Gebäudefassade oder Teile von ihr überschritten werden.
- Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen über die Baulinien im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1 - WA 11** i. S. v. § 23 (2) BauNVO ist mit Ausnahme des Vortretens von Treppen / Haustriften und bis zu max. 1,00 m ausragenden Brüstungen von Loggien unzulässig.

Bauweise

- Im Rahmen der offenen Bauweise sind abweichend von § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 5** und **WA 8 - WA 11** nur Gebüdelängen bis zu 12 m zulässig.
- Tiefgaragen dürfen innerhalb der Baugebiete ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Verkehrsflächen

- Die Anlage von Grundstückszufahrten ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Retentionsbereich" \otimes unzulässig.

Hinweis: Die Versickerung von Oberflächenwasser bedarf der fachbehördlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde!

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1 - WA 11** allgemein zulässig, sofern in den einzelnen Baugebieten keine Festsetzungen von Flächen für Nebenanlagen gesondert erfolgt sind und sie soweit eingegründ sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind. Ein Hervortreten der v. g. Nebenanlagen sowie von überdachten Stellplätzen oder Garagen vor die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenfluchten der Hauptgebäude ist unzulässig, Fassadenfluchten der Hauptgebäude gelten bei einem Winkel < 90° zu den öffentlichen Verkehrsflächen als diesen zugewandt.
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind darüberhinaus in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich, mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen, zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
- Gem. § 12 (6) BauNVO wird i. S. v. § 48 (1) BauO LSA festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** je Wohnung in Wohngebäuden mindestens 1 PKW-Stellplatz und je Einfamilienhaus mindestens 2 PKW-Stellplätze herzustellen sind.
- Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1, WA 2, WA 4** und **WA 5** sind Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, nur auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, im Zusammenhang mit der (anteiligen) Errichtung von Stellplätzen auf den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Herstellung von PKW-Stellplätzen als Hauptzweck der Grundstücksnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** ist unzulässig.
- Gem. § 23 (5) BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 11** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Zusätzliche Festsetzungen von Flächen für Garagen bleiben in den einzelnen Baugebieten von vorstehender Festsetzung unberührt. Die textl. Festsetzung Ziff. 22 bleibt von Vorstehendem unberührt.
- Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig.
- In den Bereichen der für Stellplätze und Garagen durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen ist gem. § 9 (2) BauGB bis zur Errichtung entsprechender Stellplätze oder Garagen, oder im Zusammenhang mit deren Herstellung angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen "Verkehrsberuhigter Bereich", eine Begrünung mit Zier- oder Landschaftsrasen zulässig.
- Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1 - WA 11**, einschließlich der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ist gem. § 23 (5) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB die Nutzung als Hausgärten zulässig.
- Im Bereich der den Allgemeinen Wohngebieten **WA 6** und **WA 7** zugeordnet festgesetzten Stellplätze ist die Errichtung überdachter Stellplätze, auch als Garagen, allgemein zulässig. Hiervon ausgenommen sind die zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze zu den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 11** entlang der Fritz-Reuter-Straße.
- Für das Allgemeine Wohngebiet **WA 6** sind Stellplätze und Garagen auf den, dem Allgemeinen Wohngebiet Entsprechend Ziffernsignatur zugeordneten Flächen, zulässig.
Zusätzlich ist für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Planstraße B auch eine gebäudeintegrierte Anordnung von Stellplätzen und Garagen zulässig.

Grünflächen

- Auf der öffentlichen Grünfläche "Siedlungsgrünverbindung" ist die Anlage eines 3 m breiten Fuß- und Radweges zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (Planstraße A) und der Geltungsbereichsgrenze zulässig. Darüber hinaus ist auf der öffentlichen Grünfläche w. v. die Integration eines Stellplatzes für Wertstoffcontainer zulässig.

Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Für die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrünverbindung" gilt: Die Flächen sind mit Baum- und Strauchgruppen gemäß Artenliste als durchgängig erlebbarer Grünraum zu gestalten, vorhandene vitale Gehölze sind in die Neuanpflanzungen zu integrieren. Mindestens 30 % der festgesetzte Grundfläche sind zu bepflanzen. Dafür sind mindestens 6 Bäume der gleichen Art oder max. 2 verschiedene Baumarten gem. Artenliste zu verwenden. Strauchpflanzungen sind gruppenweise zu jeweils mindestens 10 Stück vorzugsweise mit heimischen Arten gem. Artenliste vorzunehmen, weiterhin sind repräsentative Gestaltungen mit Stauden und Ziersträuchern zulässig. Die übrigen Flächen sind zunächst extensiv mit Landschaftsrasen einzugrünen und für weitere gestalterische Maßnahmen im Zusammenhang mit zukünftigen Nutzungsansprüchen vorzuhalten. Die Einbindung der Fläche für Zwecke der Oberflächenentwässerung der südlich angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist zulässig.
- Die begleitend zur nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Hecke ist durch Pflegemaßnahmen und Ergänzungsanpflanzungen aufzuwerten und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind durch gezielten Pflegeschnitt in ihrer Vitalität zu fördern, Koniferen und sonstige standortfremde Exemplare sind sukzessive zu entfernen und durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen. Insbesondere im östlichen Abschnitt ist der lückige Bestand zu einer durchgängigen Strauch-Baum-Hecke zu ergänzen, dafür sind neben Strauchanpflanzungen mindesten 5 Bäume derselben Art gemäß Artenliste zu pflanzen.
- Auf den Flächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen gilt auch für die mit „Retentionsbereich“ \otimes bezeichneten Bereiche: Es ist eine flächendeckende Begrünung mindestens mit Landschafts- oder Zierrasen vorzunehmen, weiterhin sind geeignete kleinblütige Bäume als Hochstämme oder Stammbüsche unter Beachtung der Retentionsanfordernisse so zu setzen, dass der Straßenraum durchgängig eingegrünt wird.
Die vorhandenen Straßenbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, Neuanpflanzungen sind gemäß Artenliste auszuführen, dabei soll pro Straßenabschnitt jeweils nur eine Art verwendet werden.
Für die Anlage von ergänzenden Gehölzanpflanzungen im Straßenraum sind die Inhalte textl. Festsetzung Ziff. 12, zu beachten.

Artenliste / Pflanzenverwendung

Bäume

Mehrfach verpflanzte Hochstämme / Stammbüsche bei Einzelverwendung z.B. innerhalb von Hecken/Gehölzgruppen ab STU 10 - 12 cm, für Baumreihen ab STU 12 - 14 cm, für Solitäre und Straßenbäume ab STU 14 - 16 cm

Acer campestre „Nanum“	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn, säulenförmig
Acer platanoides „Globosum“	Kugel-Ahorn
Betula pendula „Purpurea“	Rotblättrige Birke
Carpinus betulus	Hainbuche als Formgehölz
Crataegus coccinea	Scharlach-Dorn
Crataegus crus galli	Hahndorn
Crataegus lavallei	Apfel-Dorn
Catalpa bignonioides „Nana“	Kugel-Trompetenbaum
Gleditsia triacanthos „Sunburst“	Gelbe Gleditschie (Judasbaum), kleinblütige Sorte
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus nigra	Blutpflaume
Prunus serotina	Weißer Zierkirsche
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Robinia pseudacacia „Umbraculifera“	Kugel-Robinie

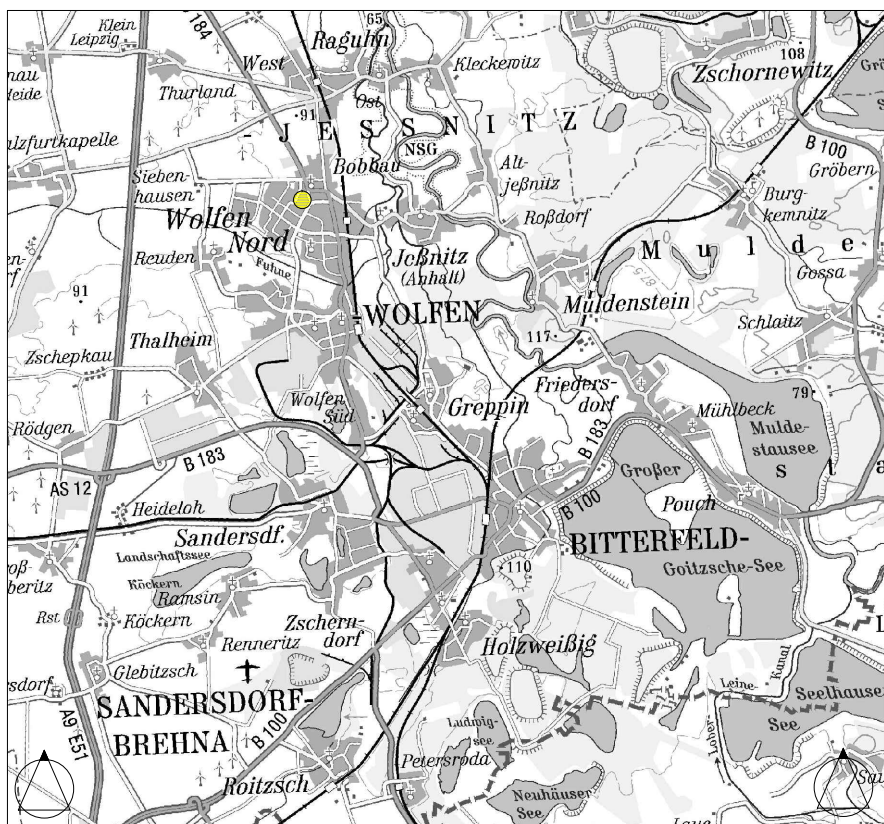
Hecken, Strauchgruppen

Strauchhecken als mindestens 2-zeilige Pflanzung in versetztem Stand mit Pflanzabständen von ca. 0,75 - 1,25 m (variiert nach Wuchsgröße), Sträucher derselben Art sind zu max. 3 Stück gruppieren, Heckenanpflanzungen im Artenmix sollen in unregelmäßiger Reihenfolge durchgeführt werden. Pflanzqualitäten als (mehrfach) verpflanzte Sträucher mit mehreren Trieben, vorzugsweise balliert oder im Container, bzw. Heckenpflanzen in geeigneter Qualität.

Acer campestre	Feld-Ahorn	Rosa spec.	Wildrosen-Arten
Carpinus betulus	Hainbuche	Ribes alpinum	Rote Johannisbeere
Cornus mas	Hartriegel	Ribes lyvo-crispa	Stachelbeere
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Hasel	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Deutzia gracilis	Deutzie	Spiraea thunbergii	Frühlingspiere
Eleagnus	Ölweide	Symphoricarpos alba	Schneebere
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhüchchen	Syringa vulgaris	Flieder
Fraxinus alnus	Faulbaum	Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster		
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		

Hinweis:

Für alle Bepflanzungen soll vorzugsweise autochthones Material verwendet werden, dies gilt insbesondere bei Verwendung von Schwarzpappel. Die Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen und zu pflegen. Nach Ende der Herstellungs- und Entwicklungspflege ist der dauerhafte Erhalt durch entsprechende Maßnahmen zu sichern, abgängige Exemplare sind gleichwertig zu ersetzen.



Übersichtplan - unmaßstäblich © GeoBasis-DE / BKG 2013

STADT BITTERFELD-WOLFEN OT WOLFEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 03-2013wo "WOHNGEBIET PESTALOZZISTRASSE"

ENTWURF

Verfahren gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB



M 1:1.500 14.11.2014

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de