Anlage 1
227-2014

I. Zeichnerische Festsetzungen

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr.1 BauGB und § 1 (2), § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
IV — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9(1) Nr.2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
FRG — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün
V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Ein- bzw. Ausfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Grünfläche, Zweckbestimmung:
SU — städtische Uferpromenade
B — Badestelle
S — Slipanlage

Wasserflächen (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

hier: Goitzsche
M — Zweckbestimmung: Mole

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB)

b — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
a — Fläche a, Bepflanzung siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen
b — Fläche b, Bepflanzung siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Versorgungsträger

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Trinkwasserleitung

Die Vorplanung Knoten B 100 Spargelfeld (Stand 20.01.2015) des Ingenieurbüros Ladde, Bitterfeld-Wolfen, wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

II. Textliche Festsetzungen

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

1. Innerhalb der Mischgebiete sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig.
   Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind.
   Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:
   Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden). Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden.
   Einzelhandelsbetriebe, deren Haupt- und Nebensortimente gemäß der im Angang zur Begründung 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.

2. Nicht zulässig innerhalb der Mischgebiete sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Bauweise und Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3. Innerhalb des MI 2 wird eine Abweichende Bauweise festgesetzt.
   Ein geplanter Gebäudekomplex darf die in § 22 (2) BauNVO definierte Länge von 50 m überschreiten. Bauordnungsrechtliche Einschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen und des Brandschutzes, sind einzuhalten.

4. Alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von 79,5 m üNN zu errichten.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder nach der Passage eines Rückhaltebeckens in die Goitzsche einzuleiten. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

6. Im MI sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.
   Andernfalls müssen die betroffenen Außenbauteile für diese Räume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

8. Innerhalb der Baugebiete sind die gemäß Festsetzung Nr. 8 gärtnerisch anzulegenden Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste B bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden.

9. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -**a**- ist so mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dass binnen zwei bis drei Jahren eine vollständige Überdeckung des Bodens erreicht werden kann.
   Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden. Im Bereich des MI 3 darf die Fläche von einer Wegeverbindung mit einer Breite von max. 3,00 m zwischen MI 2 und MI 3 durchschnitten werden.

II. Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB), Fortsetzung

10. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen -**b**- ist mit Bäumen der Pflanzliste B zu bepflanzen.

11. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt wird.
    Dabei sind Bäume der Pflanzliste B zu verwenden.

12. Innerhalb des MI 1 sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

13. Innerhalb des MI 2 und MI 3 sind als Begleitpflanzung zur internen Erschließung Stiel-Eichen (Quercus robur) vorzusehen.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

Pflanzliste A, Bäume im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **a**

Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus palustris	- Sumpf-Eiche

Pflanzliste B, Bäume

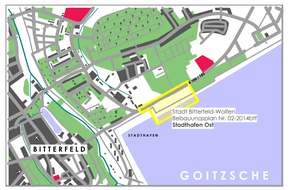
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (auch Zuchtsorten, jedoch kein Kugelahorn)
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grau-Erle
Betula pendula	- Hänge-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche (auch schmalkronige Sorten)
Corylus columa	- Baumhasel
Crataegus spec.	- Dorne (z.B. Apfeldorn)
Ginko biloba	- Ginko (keine Zuchtsorten)
Platanus acerifolia	- Platane
Prunus avium	- Vogel-Kirsche (auch in Zuchtsorten)
Prunus padus	- Traubenkirsche (auch in Zuchtsorten)
Prunus serrulata	- Japanische Zierkirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus palustris	- Sumpf-Eiche
Salix alba	- Silber-Weide
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

Pflanzliste C, Sträucher

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Amelanchier	- Felsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Cornus stolonifera	- Hartriegel (Zuchtsorten)
Corylus avellana	- Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus padus	- Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Pyracantha	- Feuerdorn
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernell-Rose
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix cinerea	- Grau-Weide
Salix pentandra	- Lorbeer-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Hinweise

Siehe gesondertes Beiblatt!



Stadt Bitterfeld-Wolfen
Bebauungsplan Nr. 02-2014bf
Stadthafen Ost **Entwurf**

Verfasser:	Ing.-Büro N. Behler + Partner Straße der Neuen Zeit 34, 06792 Sandersdorf-Brehna
Maßstab:	1 : 500
Datum:	Januar 2015