Anlage 2 - 036.2015

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bebauungsplan Nr. 03/2015wo „Am alten Schulhof“ im OT Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Teil B - Textliche Festsetzungen

Entwurf 18.02.2015

Teil B
Textliche Festsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4a BauNVO)

Das Plangebiet "Am alten Schulhof" ist nach § 4a BauNVO ausgewiesen als

- Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung
  (WB - besonderes Wohngebiet)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Zulässig sind weiterhin Arztpraxen und Spezialpraxen mit therapeutischen Angeboten wie z.B. Heilpraktiker, Logopädie oder Ergotherapie.

Nicht zugelassen werden:
1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

2. Festsetzungen zu Einzelhandel außerhalb der festgelegten Zentren

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:

1. 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.

2. 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 200 m² 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 (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, 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	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren	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 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	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. November 2009

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 und 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

Für das Baufeld 1 gilt:
1. Die Geschoßflächenzahl beträgt 1,2 als Höchstmaß.
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,6 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt IV als Höchstmaß.
4. Die Höhe der baulichen Anlage beträgt 13,5 m als Höchstmaß über Oberkante Gelände.

Für die Baufelder 2, 3 und 4 gilt:
1. Die Geschoßflächenzahl beträgt 1,2 als Höchstmaß.
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,6 begrenzt.
3. Die Höhe der baulichen Anlage beträgt 16 m als Höchstmaß über Oberkante Gelände.

Für die Baufelder 5 und 6 gilt:
1. Die Geschoßflächenzahl beträgt 1,2 als Höchstmaß.
2. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,6 begrenzt.
3. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III als Höchstmaß.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Balkone, Erker, Treppenhausvorbauten, Hauszugangsvordächer und Außentreppen können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5m überschreiten, wobei die Länge des Gebäudeteils maximal die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes betragen darf.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten PKW-Einstellplätzen ist außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Aufenthaltsräume wie Wohn-, Kinder-, Arbeits- und Schlafräume ist der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 und 4 je nach Raumlage vorzusehen. Dabei ist für alle Schlafräume (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer usw.) und Räume mit sauerstoff-verbrauchenden Heiz- und Kochgeräten eine Lüftung bei geschlossenem Fenster vorzusehen.

7. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 6 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ vorzunehmen.

Eine Baufeldfreimachung sowie die Rodung/ Fällung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 85 BauO LSA)

Werbeanlagen (§ 10 BauO LSA)

Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig ist jegliche Art von Werbeanlagen an der Gebäudefassade, auf Dächern oder Dachaufbauten.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und/ oder Laserwerbung sind ebenfalls unzulässig.