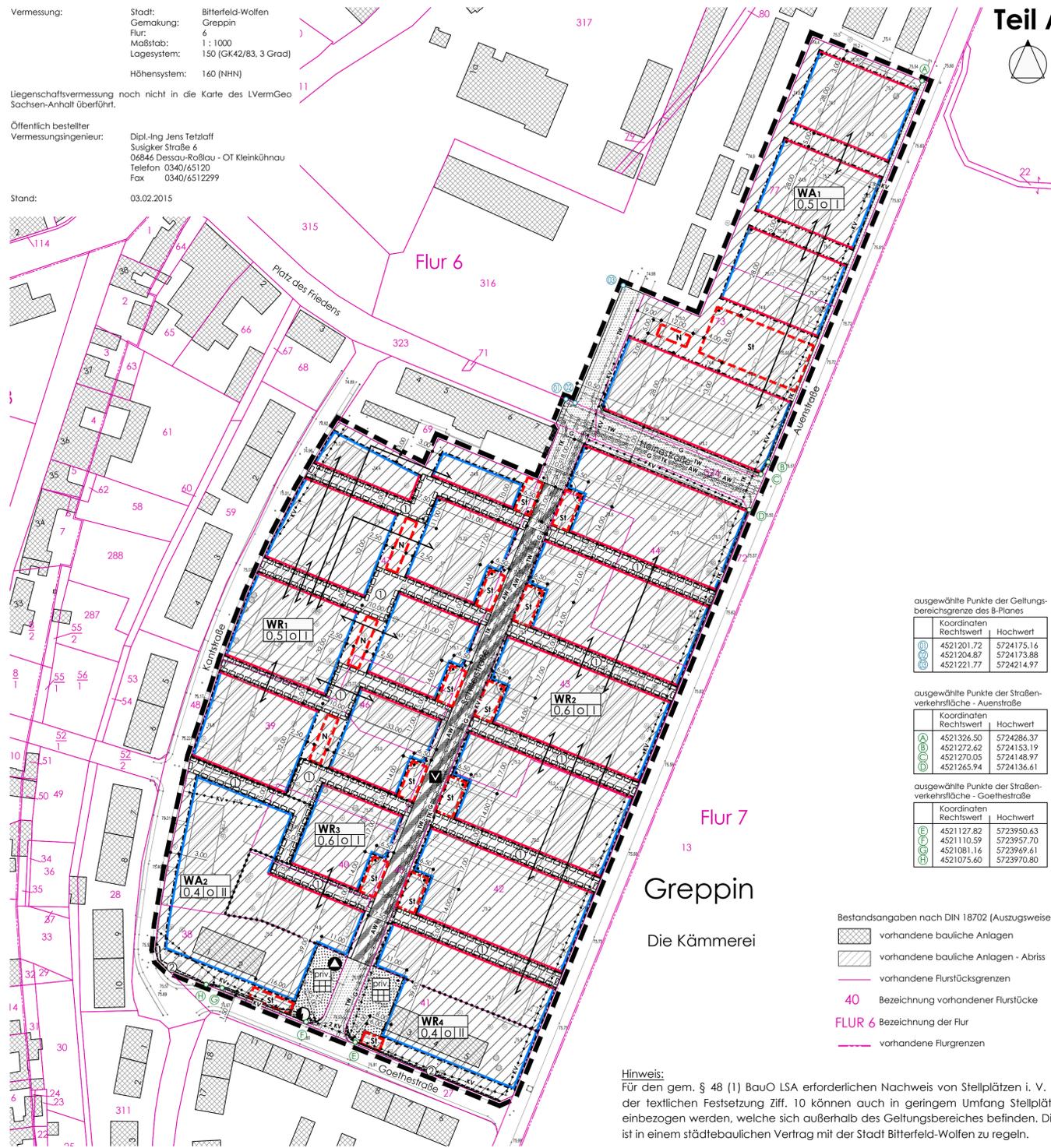


Vermessung: Stadt: Bitterfeld-Wolfen
 Gemakung: Greppin
 Flur: 6
 Maßstab: 1 : 1000
 Lagesystem: 150 (GK42/83, 3 Grad)
 Höhensystem: 160 (NHN)

Liegenschaftsvermessung noch nicht in die Karte des LVermGeo Sachsen-Anhalt überführt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur: Dipl.-Ing. Jens Tetzlaff
 Susigker Straße 6
 06844 Dessau-Roßlau - OT Kleinkühnau
 Telefon 0340/65120
 Fax 0340/6512299

Stand: 03.02.2015



ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

Koordinaten	Rechtswert	Hochwert
4521201.72	5724175.16	
4521204.87	5724173.88	
4521221.77	5724214.97	

ausgewählte Punkte der Straßenverkehrsfläche - Auenstraße

Koordinaten	Rechtswert	Hochwert
4521326.50	5724286.37	
4521272.62	5724153.19	
4521270.05	5724148.97	
4521265.94	5724136.61	

ausgewählte Punkte der Straßenverkehrsfläche - Goethestraße

Koordinaten	Rechtswert	Hochwert
4521127.82	5723950.63	
4521110.59	5723951.70	
4521081.16	5723969.61	
4521075.60	5723970.80	

- Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene bauliche Anlagen - Abriss
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 40 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
 - FLUR 6 Bezeichnung der Flur
 - vorhandene Flurgrenzen

Hinweis:
 Für den gem. § 48 (1) BauO LSA erforderlichen Nachweis von Stellplätzen i. V. m. der textlichen Festsetzung Ziff. 10 können auch in geringem Umfang Stellplätze einbezogen werden, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu regeln.

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete, mit laufender Nummer - siehe textliche Festsetzung
- Reine Wohngebiete, mit laufender Nummer - siehe textliche Festsetzung
- Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen

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

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

- Elektrizität
- Werkstoffsammelstelle

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch
- oberirdisch
- Fernwärme
- Gas
- Trinkwasser
- Abwasser
- Telekommunikation
- Elektrizität (Nieder-/ Mittelspannung)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, privat
- Hausgärten

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); mit Zweckbestimmung:
- Stellplätze
- Nebenanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Begünstigte:
- Anlieger, Versorgungsträger, Feuerwehr und Rettungsdienste
- Versorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Teil A Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

- Die in den Reinen Wohngebieten **WR** gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
- In den Baugebieten **WR** und **WA** dürfen gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Innerhalb der Reinen Wohngebiete **WR** ist das betreute Altenwohnen (Servicewohnen) zulässig. Bis zu 60 % der Geschossfläche ist gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB für Wohnungen gem. Satz 1 zu verwenden. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnausstattung aufweisen (barrierearme Ausstattung). Die zugehörigen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind nur im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** zulässig. Es ist nur die Errichtung von Mietwohnungen zulässig. Die textl. Festsetzung Ziff. 2. bleibt von Vorstehendem unberührt.
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist es, entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zulässig, unterhalb des anstehenden Geländes Anlagen zur Oberflächenwasserversickerung, in Form von Unterflurversickerungsanlagen herzustellen.

Maß der baulichen Nutzung

- Höhenlage der baulichen Anlagen in den Reinen Wohngebieten **WR** und in den Allgemeinen Wohngebieten **WA**: 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 für die baulichen Anlagen in den Reinen Wohngebieten **WR** ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte (Fahrbahnmitte) der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Schillerstraße).
- Der Bezugspunkt für die baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte (Fahrbahnmitte), der dem Baugrundstück als Haupteinschließung zugeordneten Verkehrsfläche.
- Innerhalb der Reinen Wohngebiete **WR** und der Allgemeinen Wohngebiete **WA** sind Kellergeschosse unzulässig.

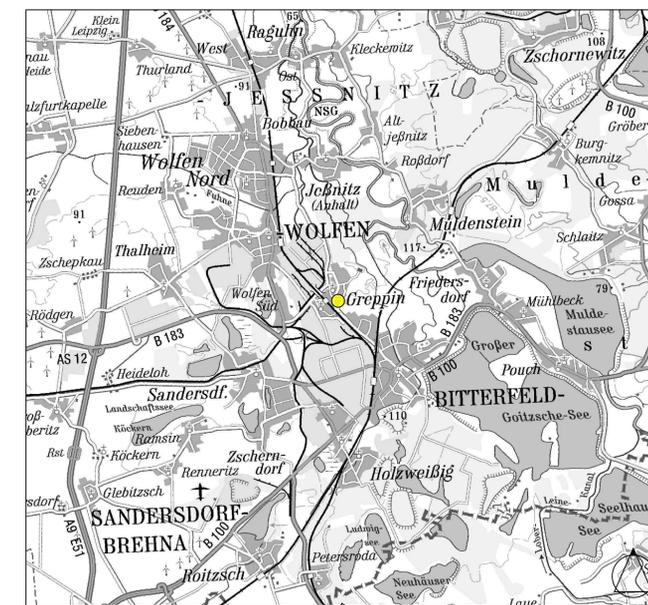
Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- Gem. § 12 (6) BauNVO wird i. S. v. § 48 (1) BauO LSA festgesetzt, dass je Wohnung in Wohngebäuden im Plangebiet mindestens 0,75 PKW-Stellplätze herzustellen sind. Die Herstellung von PKW-Stellplätzen als Hauptzweck der Grundstücksnutzung in den Baugebieten **WR** und **WA** ist unzulässig.
- Gem. § 23 (5) BauNVO sind Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO in den Baugebieten **WA 1** und **WR 1, WR 2** und **WR 4** innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur angrenzend an die Kantstraße oder die Auenstraße zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Verbindung mit Zufahrten ausgehend von der Kantstraße zulässig. Die Stellplätze innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB bleiben von Vorstehendem unberührt.
- Angrenzend an die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist innerhalb der Reinen Wohngebiete **WR** in Fortführung der Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze die Anlage von bis zu 2 weiteren Stellplätzen im Bereich der nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksflächen, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt, zulässig.
- Die Errichtung von Garagen, auch in gebäudeintegrierter Anordnung oder unterhalb der Geländeoberfläche, ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Errichtung überdachter Stellplätze ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 2** sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** zulässig.
- Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Baugebiete **WR** und **WA** sowie darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig. Ein Hervortreten der v. g. Nebenanlagen vor die durch Baulinien festgesetzten Fassadenfluchten der Hauptgebäude sowie zugewandt den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet, 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.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-**WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)



Übersichtplan - unmaßstäblich © GeoBasis-DE / BKG 2013

**STADT BITTERFELD-WOLFEN
 OT GREPPIN**

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
 NR. 01-2017gr
 "ALTE KÄMMEREI"**

Anlage 1
 290-2016



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

M 1:1.000 12.12.2016

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