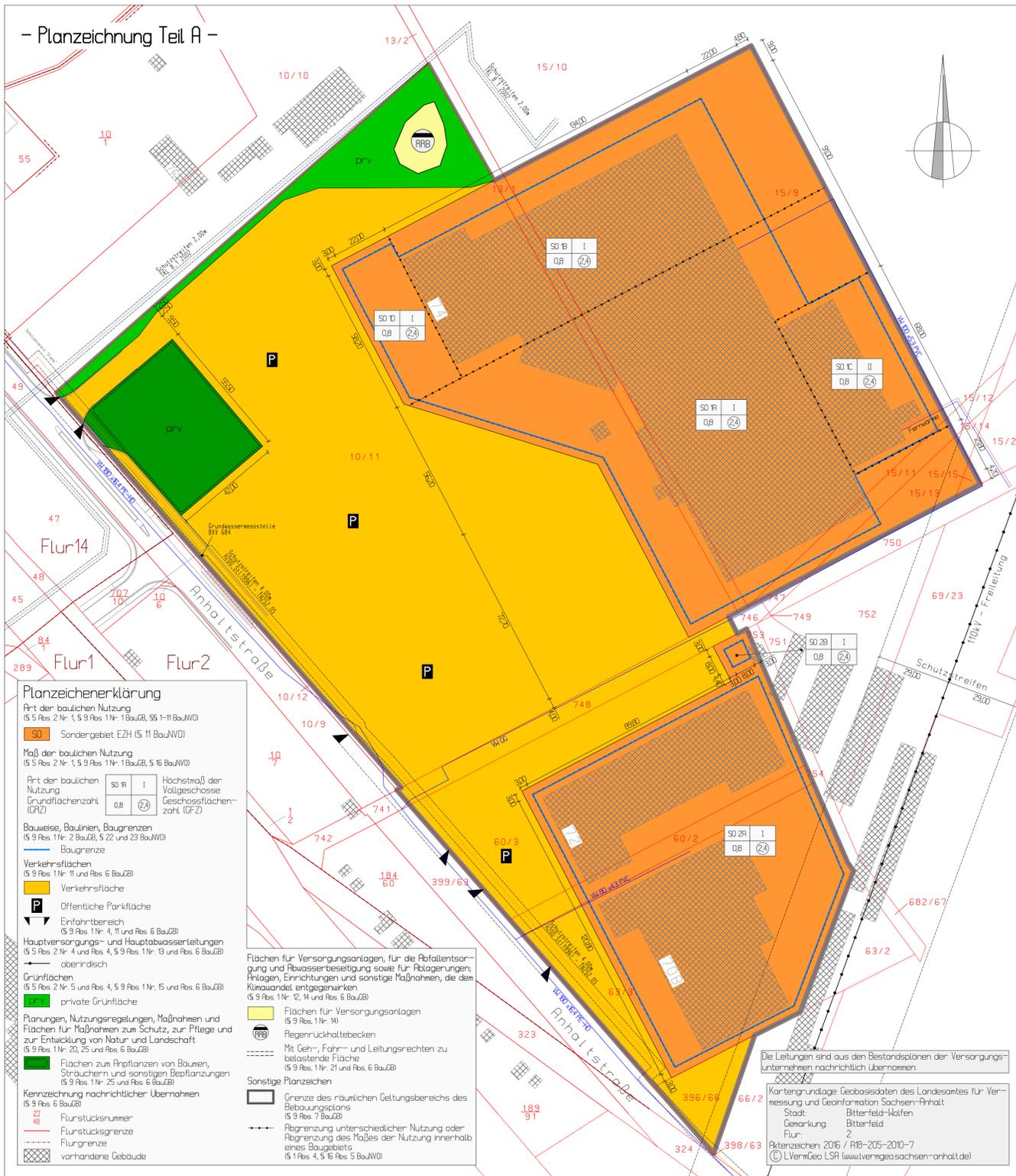


- Planzeichnung Teil A -



- Zentrenrelevante Sortimente
- zoologischer Bedarf, lebende Tiere
 - Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtierhaltung
 - medizinische und orthopädische Artikel
 - Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation
 - Papierenwaren/ 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. 47.7)
 - Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.73)
 - Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0)
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.4)
 - Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42)
 - Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
 - Foto, Optik
 - Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.9)
 - Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
 - Einrichtungszubehör, Bekleidung (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
 - Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.5)
 - Haushaltsgegenstände ohne Bedarfartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2)
 - Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
 - Musikinstrumente
 - Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
 - Uhren, Schmuck
 - Uhren, Edelsteinwaren 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. 47.64.0)

12 Maß der baulichen Nutzung (S 9 (1) 1 BauGB)
siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (S 9 (1) 25a und b BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, dass diese ganzflächig zu bepflanzen sind. Es sind einheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

- Sträucher auf mindestens 50% der Gesamtfläche in Pflanzabständen von 150cm/150cm, z.Bsp.:
- Schlehe
 - Haselnuss
 - Kornelrösche
 - Pfaffenhütchen
 - Liguster
 - Holunder
 - Wildrose
 - Weibdorn
 - Faulbaum
 - Wildkirsche
- Füllwege und Sitzplätze sind nur mit wasserdurchlässiger Decke zulässig. Die Fassaden sind in Maximalabständen von 10 Metern mit Kletterpflanzen zu begrünen, z.Bsp.:
- Efeu
 - Wilder Wein
 - Kletterrosen
 - Gelbblatter Clematis

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass für die in der Grünfläche zu pflanzenden Bäume "tilia vulgaris pallida" (Linde) zu verwenden ist. Es ist ein Pflanzabstand von 8m einzuhalten. Der Stammumfang wird mit 25cm festgesetzt.

2 Grünordnerische Festsetzungen

21 Maßnahme M 1 - Ersatz von hochstämmigen Bäumen
28 Stück Baumpflanzung, heim. Gehölze, in vorhandene Grünflächen auf dem Parkplatz

Arten:

- Winterlinde Tilia cordata 'Rancho'
- Pflanzgröße: HS 3xv, mB STU 16-18

Schadhafte Bäume entsprechend der Begleichung von 27.06.2016 sind aus den vorhandenen Baumscheiben zu entfernen. Im Bereich der Baumgruben sind die Bodenbedecker zu entfernen. Die Pflanzgruben sind 2,0 x 2,0 m auszuführen. Wenn eine Breite durch Bäume nicht zulässig ist, ist die Länge entsprechend zu vergrößern. Die Tiefe ist auf 1,0 m festgelegt, 10 cm sollte sich zu lockern. Seitenwände sind mit Spalten aufzuarbeiten. Der entstehende Boden ist für die Baumpflanzung gegen geeignetes Substrat auszutauschen. Das Aushubmaterial ist zu entsorgen. Für die Pflanzgruben sind gut gesicherte Materialien, wie:

- Oberboden Z0
- Kompost gut gesichert
- Hornspäne
- Mycorrhiza und
- Urgesteinsmehl
- Rohboden Z0 und Kies Z0 in geeigneter Körnung

in handelsüblicher Dosierung zu verwenden. Das unter 40 cm Tiefe einzubauende Substrat hat weitgehend frei von organischen Substanzen zu sein. Die Pflanzgruben werden mit einem Gefälle versehen und mit gut gesichertem Pflanzmaterial abgedeckt.

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege 2 weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen. Abweichend von der DIN sind alle ausgefallenen Bäume zu ersetzen. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden.

HINWEIS:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet) gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (S 9 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO 1B Sondereigentum EZH (S 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (S 9 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (S 9 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

SO 1B I 0,8 (24)

Höchstmaß der Vollgeschosse (GFZ)

SO 1B I 0,8 (24)

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (S 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche

Öffentliche Parkfläche

Einfahrtbereich (S 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (S 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, S 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch

Grünflächen (S 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, S 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (S 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (S 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen (S 9 Abs. 6 BauGB)

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

vorhandene Gebäude

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

Flächen für Versorgungsanlagen (S 9 Abs. 1 Nr. 14)

Regenrückhaltebecken

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (S 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (S 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (S 1 Abs. 4, S 16 Abs. 5 BauNVO)

Verfahrensvermerke

Präambel:

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung von 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße", OT Stadt Bitterfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

- Bitterfeld-Wolfen, den Der Oberbürgermeister
1. Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 20.04.2011 mit dem Beschlusssatzung Nr. 042-2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße" - 1. Änderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am xxx.201x.
- Bitterfeld-Wolfen, den Der Oberbürgermeister
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom xxx.2016 bis xxx.2016 statt. Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom xxx.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Bitterfeld-Wolfen, den Der Oberbürgermeister
3. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom xxx.2016 und xxx.2016 abgestimmt.
- Bitterfeld-Wolfen, den Der Oberbürgermeister
4. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr.002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße" - 1. Änderung hat vom xxx.2016 bis einschließlich xxx.2016 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstermine von jedem schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Sinne der Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am xxx.2016 bekannt gemacht.
- Bitterfeld-Wolfen, den Der Oberbürgermeister
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom xxx.2016 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.
- Bitterfeld-Wolfen, den Der Oberbürgermeister
6. Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am xxx.2016 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Bitterfeld-Wolfen, den Der Oberbürgermeister
7. Der Bebauungsplan Nr.002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße" - 1. Änderung wurde von Stadtrat am xxx.2016 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom xxx.2016 getilgt.
- Bitterfeld-Wolfen, den Der Oberbürgermeister
8. Der Bebauungsplan Nr.002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße" - 1. Änderung wird hiermit ausgearbeitet.
- Bitterfeld-Wolfen, den Der Oberbürgermeister

9. Die Stelle bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurde im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt am 2016 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB iVm § 215 BauGB erfolgt.

Die Satzung ist am 2015 in Kraft getreten.

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht geltend - gemacht worden.

Bitterfeld-Wolfen, den Der Oberbürgermeister

1 Textliche Festsetzungen (Teil B)

- 11 Art der baulichen Nutzung (S 9 (1) 1 BauGB)
- Es handelt sich um ein Sondergebiet EZH nach § 11 BauNVO.
- Nachfolgend festgesetzte Verkaufsflächen wurden durch die BBE-Handelsberatung GmbH als vertragliche Handelsentwicklung am Ergänzungsstandort Anhaltstraße unter dem Datum von 23.02.2016, 19.09.2016 und 11.10.2016 gutachterlich festgestellt.
- SO 1A - Fläche für großflächigen Einzelhandel
- Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.300 m², einschließlich Konzessionäre und Mall in der Vorkonzession. Davon dürfen maximal 1.900 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente der Bitterfeld-Wolfener Liste sein.
- SO 1B - Fläche für großflächigen Einzelhandel/ Fachmarktzentrum
- Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit Gesamtverkaufsfläche 3.700 m², mit folgender Zusammensetzung:
- ein Fachmarkt für Raumausstattung mit maximal 1.320 m² Verkaufsfläche
 - ein Elektronikkfachmarkt mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche
 - ein Fachmarkt für Bekleidung in der Spezifikation als Fachdiscounter mit maximal 800 m² Verkaufsfläche
 - ein Klempnerwarenhaus/ Sonderpostenmarkt/ Nonfood-Discounter mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche, davon dürfen maximal 500 m² Verkaufsfläche für Bekleidung sein
 - ein Fachmarkt für Getränke mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche
 - Alternativ sind Ansiedlungen von nicht-nahversorgungsrelevanten- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Bitterfeld-Wolfener Liste zulässig, wenn die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird
- SO 1C - Fläche für großflächigen Einzelhandel und Büronutzung
- Zulässig ist die Nutzung für Lagerhaltung, Verwaltung und Vertrieb in Zusammenhang mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der vorhandenen Sondergebiete 1A bis 1D.
- SO 1D - Pkw-Waschstraße
- Zulässig ist die Errichtung einer Pkw-Waschstraße.
- SO 2A - Fläche für großflächigen Einzelhandel
- Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit Gesamtverkaufsfläche 4.900 m², mit folgender Zusammensetzung:
- ein Fachmarkt für Wohnen und Einrichten mit maximal 670 m²
 - ein Fachmarkt für Schuhe mit maximal 940 m² Verkaufsfläche
 - ein Fachmarkt für Spiel- und Schreibwaren mit maximal 600 m² Verkaufsfläche
 - ein Fachmarkt für Bekleidung in der Spezifikation als Fachdiscounter mit maximal 430 m² Verkaufsfläche
 - ein Fachmarkt für Heimbedarf mit maximal 450 m² Verkaufsfläche
 - ein Fachmarkt für Getränke mit maximal 230 m² Verkaufsfläche
 - Alternativ sind Ansiedlungen von nicht-nahversorgungsrelevanten- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Bitterfeld-Wolfener Liste zulässig, wenn die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird
 - Alternativ zulässig ist die Ansiedlung von Dienstleistern, Gastronomie, Vergnügungsorten (Spielhalle mit Billard, Dart, Internetbereich und max. 12 Spielgeräten) und Freizeiteinrichtungen (Fitnessstudio)
- SO 2B - Fläche für Dienstleistung und Gastronomie
- Zulässig ist die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.
- Bitterfeld-Wolfener Liste:
- Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Lebensmittel, Getränke
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11)
 - Fach Einzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
 - Drogerie, Kosch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75)
 - Koschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.79.9)
 - Zeitungen, Zeitschriften
 - Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.0)
 - Apotheken
 - Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
 - Bünen
 - Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.0)
- Die Leitungen sind aus den Bestandsplänen der Versorgungsunternehmen nachrichtlich übernommen.
- Kartengrundlage: Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Stadt: Bitterfeld-Wolfen
- Gemarkung: Bitterfeld
- Flur: 2
- Revisionsnr.: 2016 / RB-205-2010-7
- © L'VermGeo LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)

STADT BITTERFELD-WOLFEN
BEBAUUNGSPLAN
Nr.002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße",
OT Stadt Bitterfeld

Ausfertigung
Maßstab 1: 1.000
Aufgestellt: Juni 2014

Gemarkung Bitterfeld
Flur 2

Satzungsexemplar
1. Änderung

Datum	Name
bearbeitet 02/17	Ing.büro
gezeichnet 02/17	Ing.büro
geprüft:	

Ingenieurbüro Ladde
Dipl.-Ing. Claudia Ladde
Infrastruktur - Straßenbau - Objektplanung

ISO
INGENIEURBÜRO LADDE
E-Mail: info@iso-ladde.de
www.iso-ladde.de

OT Bitterfeld
Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03463 / 33806
Fax 03463 / 338029