

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

**Bebauungsplan Nr. 05-2017wo
Sondergebiet Thalheimer Straße 150f
im Ortsteil Stadt Wolfen**

Teil B - Textliche Festsetzungen

Januar 2018

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Plangebiet ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen als

- Sonstiges Sondergebiet für großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung : Fach- und Sonderpostenmarkt

im Baufeld 1 sind zulässig:

1. Baumarktrelevante Fachmärkte als großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche größer 800 m².
Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten.
2. Sonderpostenmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche bis maximal 2.100 m².
Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente darf 700 m² der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
3. Sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche größer 800 m².
Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten.
4. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 5.900 m² im Gebäude zuzüglich maximal 1.200 m² im Freien begrenzt.

im Baufeld 2 sind zulässig:

1. Ausstellungsflächen, Aktionen, Exponate, Aufsteller u.ä. die dem Produktsortiment der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe zuzuordnen sind.
2. Überdachte Einstellplätze für Einkaufswagen.

Grundlage ist die nachfolgend aufgeführten sBitterfeld-Wolfener Liste%

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, 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 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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16, 17 und 18 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

Für Baufeld 1 gilt:

1. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,86 begrenzt.
2. Die Firsthöhe der baulichen Anlage ist auf 7,5 m begrenzt.
3. Werbeanlagen am Gebäude dürfen die begrenzte Oberkante des Gebäudes um maximal 4 m überschreiten.

Für Baufeld 2 gilt:

1. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 2 m über OK Gelände begrenzt.
2. Überdachungen für Einkaufswagen dürfen diese Höhenbegrenzung überschreiten.

3. Bauweise und Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

1. Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bauliche Anlagen bis 165 m Länge sind zulässig
2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

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

1. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb der Baugrenze zulässig.
2. Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze nur in den gekennzeichneten Stellplatzflächen zulässig.

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

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 sSatzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen%vorzunehmen.

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

Werbeanlagen (§ 10 BauO LSA)

1. Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbungen für Leistungen oder Gewerbe die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ansässig sind, sind unzulässig.
2. Es ist nur eine Mastwerbeanlage/ Pylon im Sondergebiet zulässig. Diese darf die Höhe von 16 m über Gelände nicht überschreiten.
3. Standfahnen oder andere Werbeanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 7,5 m über Gelände sein.
4. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.