

Für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes macht die Stadt Bitterfeld-Wolfen von der Regelung des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gebrauch. Nicht zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden aus Gründen des Standortes im örtlichen Gefüge (verkehrliche Lage) und aus Gründen des Umweltschutzes Tankstellen.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde **für den Planbereich A** die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenze bestimmt.

Die bebaubare Grundstücksfläche ist die Fläche, die aufgrund der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bebaut werden darf. Für den **Planbereich A** wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt.

Im **Planbereich A** können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 5 BauNVO ohne besondere Festsetzungen Nebenanlagen und bestimmte bauliche Anlagen zugelassen werden.

Im **Planbereich B** sind ausschließlich Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO für die Garten- und Freiraumgestaltung wie z.B. Freisitzgruppen, Terrassen einschließlich Markisen oder anderen Verschattungen, Grillplätze, Pergolen aber auch Geräteschuppen zur Bergung der Gartenmöbel oder Gerätschaften zur Grundstückspflege zulässig. Nicht überbaute Flächen sollen gärtnerisch gestaltet und als Grünfläche mit Beeten oder Rabatten angelegt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im **Planbereich B** keine PkW- Stellplätze angelegt werden dürfen.

### Stellplätze und Garagen

Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. Ohne besondere Festsetzung sind sie auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 48 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem in Rede stehenden Baugrundstück **im Planbereich A** zu realisieren und herzustellen. Üblicherweise gilt für Gebäude mit Altenwohnungen: 0,5 Stellplätze je Wohnung. Zusätzlich werden noch Stellplätze für Personal, Besucher und ggf. Dienstleister benötigt.

Der Bedarfsnachweis und dessen Umsetzung sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu führen.