

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, nachts 2. Obergeschoss; siehe textl. Festsetzung

Pegelwerte in dB (A)

Quelle: Anlage 5, aus Schalltechnischem Gutachten Nr. 17168 zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 01-2017gr "Alte Kämmerei" der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1. Die in den Reinen Wohngebieten **WR** gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.

2. Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Ge-

3. Das gem. § 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 zulässige Wohnen wird gem. § 1 (7) BauNVO i. V. m. § 1 (8) BauNVO eingeschränkt: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist ein Dachgeschossausbau zu Wohn-

zwecken gem. § 1 (7) BauNVO unzulässig. 4. In den Baugebieten **WR** und **WA** dürfen gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB ganz oder teilweise nur

5. 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 3 zulässig. Es ist nur die Errichtung von Mietwohnungen zulässig. Die textl. Festsetzung Ziff. 2. bleibt von Vorstehendem unberührt.

6. 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

7. Höhenlage der baulichen Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR und in den Allgemeinen 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). 8. Der Bezugspunkt für die baulichen Anlagen in den Reinen Wohngebieten WR ist die mittlere

mung (Schillerstraße). 9. Der Bezugspunkt für die baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte (Fahrbahnmitte), der dem Baugrundstück als Haupter-

10. Innerhalb der Reinen Wohngebiete WR und der Allgemeinen Wohngebiete WA sind Keller-

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

11. 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.

12. Gem. § 23 (5) BauNVO sind Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO in den Baugebieten **WA 1**, **WA 2** 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 3** 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.

13. 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.

14. Die Errichtung von Garagen, auch in gebäudeintegrierter Anordnung oder unterhalb der Geländeoberfläche, ist im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig. Die Errichtung überdachter Stellplätze ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** zulässig.

15. Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig.

16. 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.

17. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangeltungsbereich, 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 unzulässia.

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

18. In den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 und in den Allgemeinenen Wohngebieten WA 1 und **WA 2** sind mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksflächen ausgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" als Grünflächen gestaltete Gemeinschaftsflächen anzulegen, eine Querung mit Wegen ist zulässig.

19. Die angrenzend an das Reine Wohngebiet WR 4 und das Allgemeine Wohngebiet WA 3 festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" können mit in die Grundstücksnutzung mittels privater Hausgärten einbezogen werden.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

20. Für die Reinen Wohngebiete WR und die Allgemeinen Wohngebiete WA werden zum Schutz vor Schienenverkehrslärmimmissionen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

a) Gem. DIN 4109* ("Schallschutz im Hochbau") sind in den Reinen Wohngebieten WR und den Allgemeinen Wohngebieten WA, in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich, bei Schlafräumen und Kinderzimmern die folgenden erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen- lärmpegel in dB (A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamt- außenbauteils	
V	71 bis 75 66 bis 70	45 dB 40 dB	
III	61 bis 65	35 dB	

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug von VDI 2791 bzw. Tab. 8 DIN 4109*) * Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

b) Für in südlicher Richtung angeordnete Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder andere Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich. Passiver Schallschutz und der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen w. v. ist für schutzbedürftige Räume nicht erforderlich, wenn deren Fenster so angeordnet sind, dass diese von anderen Baukörpern abgeschirmt werden, bzw. sich in Gebäudeteilen befinden, die einem Innenhof zugewandt sind, sodass diese ebenfalls von anderen Baukörpern abgeschirmt werden. In dem Zusammenhang ist sicherzustellen, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 40 dB (A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) unterschritten wird.

c) Für Wohnräume bzw. am Tag genutzte Räume kann ein um 5 dB (A) niedrigerer Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden.

Soweit z.B. durch Eigenabschirmungen oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (VDI-2719¹, 24. BlmSchV²) zulässig.

VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (8/87) Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung- 24. BlmSchV vorn 4. Februar 1997, BGBL I, 1997. Nr. 8.)

I.Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen in den Reinen Wohngebieten **WR** und den Allgemeinen Wohngebieten WA (und auch bei Rollladenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind), ist deren Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes gem. textl. Festsetzung Ziff. 20. zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von DIN 4109, Tab. 9, sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBI. I S. 2771)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBI. I S. 3434)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBI. I S. 2771)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBI. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBI.LSA S. 187)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBI. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBI. LSA S. 33)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21.10.1991 (GVBI. LSA S.368), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 20.12.2005 (GVBI. LSA S. 769, 801)

SATZUNG DER STADT BITTERFELD-WOLFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 01-2017gr "ALTE KÄMMEREI"; OT GREPPIN

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer von jedermann eingesehen wer-03.11.2017 (BGBI. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 2018, folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 01-2017gr "Alte Kämmerei", für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Planzeichnung Maßstab 1: 1.000 Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 01-2017gr "Alte Kämmerei" vom 08.02.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 04-17 am 04.03.2017 erfolgt.

Bitterfeld-Wolfen, den . Oberbürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt Humperdinckstraße 16 06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den . Planverfasser

3. Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat am 08.02.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 01-2017gr "Alte Kämmerei" mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist am 04.03.2017 im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 04-17 erfolgt.

Bitterfeld-Wolfen, den. Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 01-2017gr "Alte Kämmerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung hierzu, hat in der Zeit vom 13.03.2017 bis zum 13.04.2017 gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.03.2017 im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 04-17 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 21.02.2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bitterfeld-Wolfen, den . Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 01-2017gr "Alte Kämmerei" wurde gegenüber der gem. § 3 (2) BauGB ausgelegten Fassung um eine gutachterliche Untersuchung zum (Schall-) Immissionsschutz ergänzt. Zur Behebung dieser Abweichung wurde das Verfahren gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 01-2017gr "Alte Kämmerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung, hat in der Zeit vom 16.04.2018 bis zum 04.05.2018 mit verkürzter Frist während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 05-18 am 07.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die vom Ergänzungsgegenstand betroffenen Behörden sind mit Schreiben vom 03.04.2018 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB am 2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bitterfeld-Wolfen, den .

6. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 01-2017gr "Alte Kämmerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 2018 vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 2018 gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den. Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 2018 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bitterfeld-Wolfen, den . Oberbürgermeister den kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 2018 im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. ...-... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 2018 in Kraft getreten.

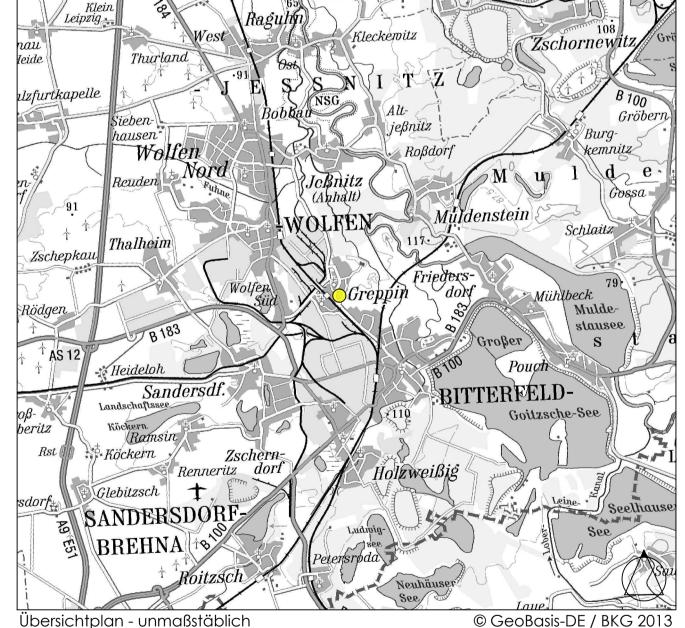
Oberbürgermeister

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

Bitterfeld-Wolfen, den . . Oberbürgermeister

Anlage 2

214-2018



STADT BITTERFELD-WOLFEN **OT GREPPIN**

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



SATZUNG Verfahren: gem. § 10 (1) BauGB

M 1:1.000

28.09.2018

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