

# 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld", OT Stadt Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen



**Planzeichenerklärung**

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

Maß der baulichen Nutzung  
 § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

A	D	Höchstmaß der Vollgeschosse (Geschosshöhenzahl) (GFZ)
B	E	

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

o offene Bauweise  
 — Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 § 9 Abs. 7 BauGB

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen  
 § 9 Abs. 6 BauGB

Flurstücksnummer  
 Flurstücksgrenze  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## Verfahrensvermerke

### Präambel:

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld", OT Stadt Bitterfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

- Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 12.09.2018 mit dem Beschlussantrag-Nr. 133-2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld", OT Stadt Bitterfeld beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am xxx.2018.
- Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom xxx.2018 abgestimmt.
- Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat am 12.09.2018 mit dem Beschlussantrag-Nr. 133-2018 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" zur Auslegung beschlossen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" hat vom xxx.2018 bis einschließlich xxx.2018 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Sinne der Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am xxx.2018 bekannt gemacht.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom xxx.2018 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.
- Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am xxx.2018 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" wurde vom Stadtrat am xxx.2018 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom xxx.2018 gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den .....  
 Der Oberbürgermeister – Armin Schenk

- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" wird hiermit ausgefertigt.

Bitterfeld-Wolfen, den .....  
 Der Oberbürgermeister – Armin Schenk

- 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 ..... 2018 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB iVm. § 215 BauGB erfolgt.

Die Satzung ist am ..... 2018 in Kraft getreten.

Bitterfeld-Wolfen, den .....  
 Der Oberbürgermeister – Armin Schenk

- Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-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 – Armin Schenk

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - Es handelt sich um ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO.
  - Zulässige Nutzungen im Mischgebiet MI1 und MI2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) 1, 2, 3, 4 und 6 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)
 

Mischgebiet MI1	GRZ: 0,6 GFZ: 1,0 Anzahl der Vollgeschosse: IV
Mischgebiet MI2	GRZ: 0,6 GFZ: 1,0 Anzahl der Vollgeschosse: II
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)
 

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
- Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
  - Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
  - Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen, Stützmauern i.v.m. der Zufahrt zu Tiefgaragen und Werbeanlagen an der Straße der Leistung.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Im Rahmen der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sind daher kombinierte, naturnah gestaltete Retentionsräume mit angrenzenden Versickerungsflächen ausgewiesen.
- Festsetzungen zur Umsetzung des Grünordnungsplanes
 

Innerhalb der Grünflächen sind Grundstückszufahrten zulässig.

Innerhalb der Mischgebiete sind 3m breite Hecken zur Grundstücksaufteilung anzupflanzen. Pflanzung zweireihig. Pflanzabstand 1,5m in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen.

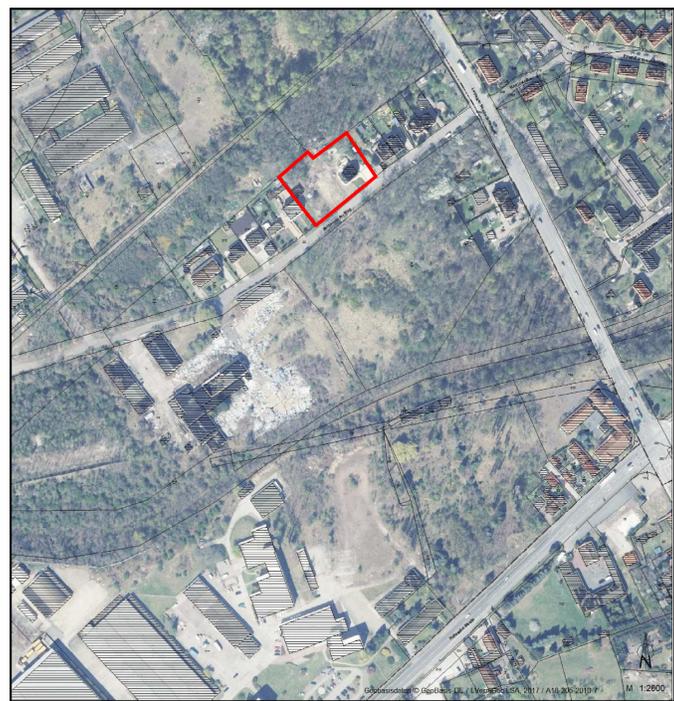
20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt zu bepflanzen:  
 Auf je 100 m<sup>2</sup> sind 2 Hochstämme (H=12-14cm, je 2x verpflanzt) und 80 Sträucher (H=60-100cm, je 2x verpflanzt) gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen.

**Pflanzliste 1 – Hochstämme**

Feldahorn	Acer campestre Zuchtsorten "Elsrijk"/ "Green Top"/ "Queen Elizabeth"
Frühlings-Kirsche	Prunus "Pandora"
Kugelahorn	Acer platanoides "Globosum"
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Scharlach-Kirsche	Prunus sargentii "Accalade"
Zierapfel in versch. Zierkirschen in versch. Arten und Sorten	Malus Hybriden
Stadt-Birne	Prunus spec.
hochstämmige Obstbäume verschiedener Sorten	Pyrus calleryana "Chanticleer"

**Pflanzliste 2 – Sträucher**

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Bauern-Jasmin in versch. Zuchtsorten	Philadelphus coronarius
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Feuerröhre in versch. Zuchtsorten	Pyracantha
Gefüllblühende Deutzie	Deutzia scabra "Conaldisima"
Gelbholziger Hartriegel	Cornus stolonifera "Flaviramea"
Pracht-Spiere	Spiraea vanhouttei
Rosen-Deutzie	Deutzia hybrida "Mont Rose"
Schneeball in versch. Zuchtsorten	Viburnum
Weigelen in versch. Zuchtsorten	Weigela



## BEBAUUNGSPLAN

**BEZEICHNUNG**  
**3. Änderung "Gewerbepark Bitterfeld", OT Stadt Bitterfeld, Stadt Bitterfeld-Wolfen**

<b>MAßSTAB</b> <b>1: 1.000</b>	<b>GEMARKUNG</b> <b>Bitterfeld</b>
<b>FASSUNG VOM</b> <b>Januar 2019</b>	<b>FLUR</b> <b>46</b>

**PLANUNGSPHASE**  
**SATZUNGSEXEMPLAR**

<b>Ingenieurbüro Ladde</b> Dipl.-Ing. Claudia Ladde INGENIEURBÜRO LADDE Infrastruktur - Straßenbau - Objektplanung	OT Bitterfeld Binnengärtenstraße 10 06749 Bitterfeld-Wolfen Tel. 03493 / 338090 Fax 03493 / 3380929 E-mail: info@iso-ladde.de www.iso-ladde.de	<b>Datum</b>	<b>Name</b>
		bearbeitet	01/19 Ing.büro
		gezeichnet	01/19 Ing.büro
<b>geprüft:</b>			