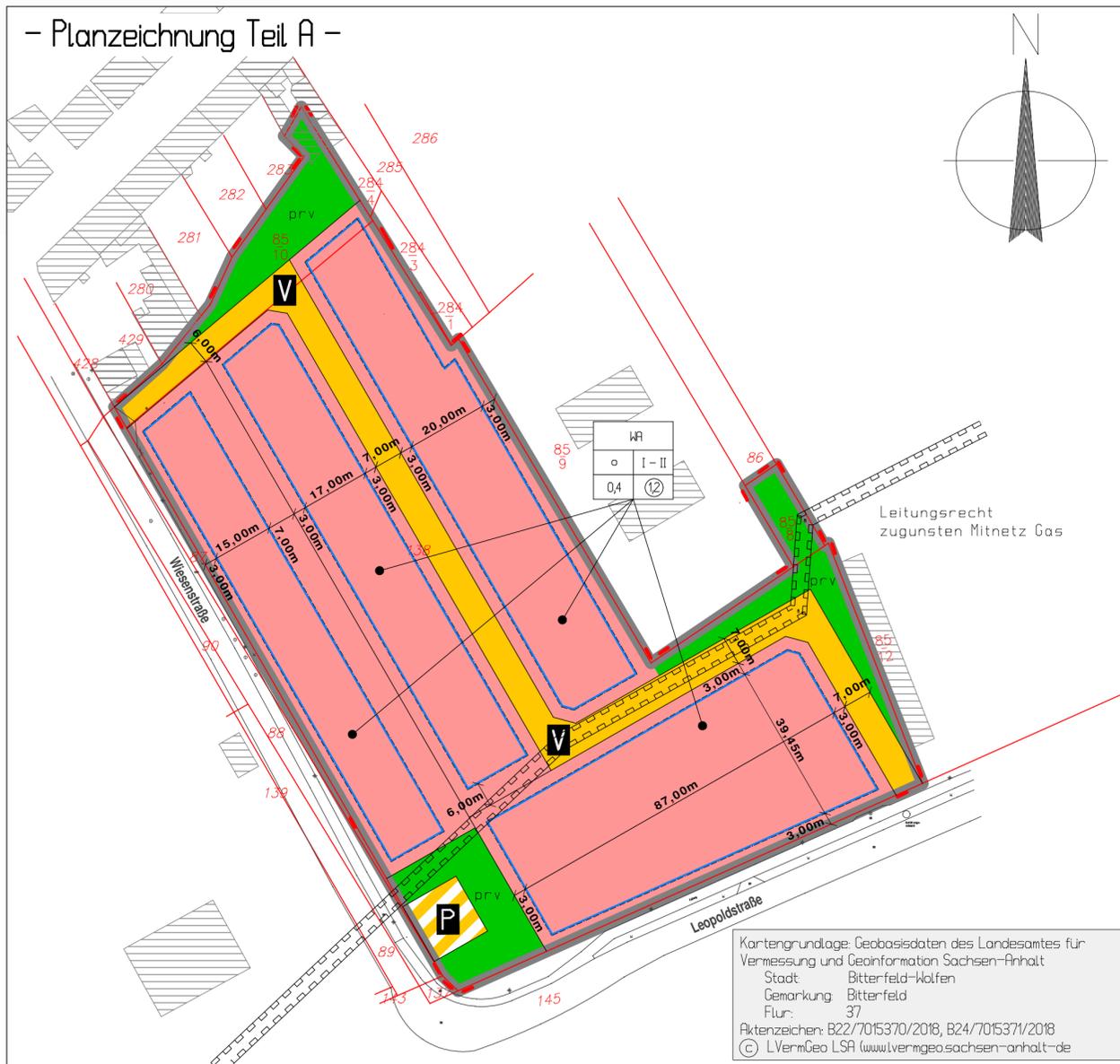


Bebauungsplan 01-2019btf "Wohnen am Strengbach", OT Stadt Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen



1 Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- a) Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- b) Zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden; Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) 1, 2 und 3 BauNVO.
- c) Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen nach § 4 (3) 1, 2 und 3 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
 - b) Die Geschößflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
 - c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
Die Länge der Baukörper darf maximal 50m betragen.

1.4 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Einfriedungen dürfen als geschnittene bzw. frei wachsende Hecken oder als Zäune bis zu einer Höhe von 1,00m zu öffentlichen Flächen ausgebildet werden.

1.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- a) Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
- b) 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 Stätte der Leistung.

1.6 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen (z.B. für die Lagerung von Kaminholz für private Zwecke) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist so weit wie möglich eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzaßnahmen zu verhindern.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Art der baulichen Nutzung
Bauweise

A	D
B	E

Höchstmaß der Vollgeschosse
Geschößflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o offene Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

— Straßenverkehrsfläche

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsbenutzter Bereich

P Parken

Grünflächen

§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

prv private Grünfläche

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. 20, 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)

— Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

— Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

27 Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenze

27 Flur-Nummer

— Flurgrenze

— vorhandene Gebäude

Anlage 1
095-2019

BEBAUUNGSPLAN

BEZEICHNUNG

**01-2019btf "Wohnen am Strengbach",
OT Stadt Bitterfeld, Stadt Bitterfeld-Wolfen**

MABSTAB

1 : 1.000

GEMARKUNG

Bitterfeld

FASSUNG VOM

März 2019

FLUR

37

PLANUNGSPHASE

ENTWURF

Ingenieurbüro Ladde

Dipl.-Ing. Claudia Ladde



OT Bitterfeld
Bühnengartenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03493 / 338090
Fax 03493 / 3380929
E-mail: info@iso-ladde.de
www.iso-ladde.de

Infrastruktur • Straßenbau • Objektplanung

	Datum	Name
bearbeitet	03/19	IB Ladde
gezeichnet	03/19	IB Ladde
geprüft:		