

B-Plan 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" 2.Änderung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planrechtliche Festsetzungen

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

Es handelt sich um Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, Mischgebiete nach § 6 BauNVO und Industriegebiete nach § 9 BauNVO.

In den Gebieten GE₁, GE_{2b}, GE₃, GE₄ und GE₅ ist in Anwendung von § 151 BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig.

Zulässige Nutzung im eingeschränkten Industriegebiet (Gle):

Gemäß § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO ist die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis III der Abstandsklasse im Abstande von Sachver-Anhalt aufgeführt bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV.

Zulässig sind weiterhin:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsbeamten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zulässige Nutzung im Gewerbegebiet (GE₁, GE_{2b}, GE₃):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsbeamten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zulässige Nutzung im Gewerbegebiet (GE_{2a}):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe sind zulässig
- Einzelhandelsbetriebe mit einem zentralen und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² sind zulässig. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsbeamten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zulässige Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE₄ und GE₅):

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsbeamten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zulässige Nutzung im Mischgebiet (MI):

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Gemäß der Eintragung im Bebauungsplan nach § 16 BauNVO.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Maßgebend sind die Werte der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für die Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Die in der offenen Bauweise festgeschriebene Maximalhöhe von 50 m für Gebäude kann überschritten werden.

Für die Mischgebiete sowie zwei kleinfächige Gewerbegebiete südlich und nordwestlich der Vierzoner Straße wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Traufhöhe

Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Traufhöhe für die Gewerbegebiete mit max. IV Vollgeschossen wird festgesetzt mit 15,00 m über Gehweg. Die maximale Traufhöhe für die mit höchstens III Vollgeschossen ausgewiesenen Gewerbegebiete beträgt 12 m.

2 Baugestalterische Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (§ 87 BauO LSA)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und zu Grundstücksgrenzen sind zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum dürfen sie eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Als Einfriedung sind nicht zulässig:

- massive Mauern oder Betonbau

2.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 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 innerhalb der mit Ziffern 1 und 2 bezeichneten Bereiche ausgewiesen.

3.0 Festsetzungen zur Umsetzung des Grünordnungsplanes

Im Bereich der Haupterschließungsstraße sind 60 hochstämmige Bäume und südlich der Zechendorfer Straße sind 20 hochstämmige Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Innerhalb der Grünflächen sind Grundstückszufahrten zulässig.

Innerhalb der Mischgebiete sind 3m breite Hecken zur Grundstücksaufteilung anzupflanzen.

20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Misch- und Gewerbegebiete) sind wie folgt zu bepflanzen:

- Auf je 100 m² sind 2 Hochstämme (H=12-14cm je 2x verpflanzt) und 80 Sträucher (H= 80-125cm je 2x verpflanzt) gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen.

Maßnahmen innerhalb des Biotops "Pankritz Teich":

- Entfernung von umgebrochenem Totholz (einschl. bruchgefährdetem u. totem Altholzbestand)
- Gesunde Altröhlin sind als "Überhälter" am Standort zu belassen

Am Standort zu belassen sind ufernahe Weiden, die Birken-, Weiden-, Sukzession im Nordostbereich des Teiches sowie eine Wildbäume am Fußgängerweg im Norden (parallel zur B 184).

Die beräumten Bereiche sind mit Gruppen von standortgerechten, einheimischen Gehölzen 1. Ordnung zu bepflanzen, wie z.B. Stieleiche, Esche, Feld-Ulme sowie am Gewässerstrand Schwarz-Ele, Silber-Weide, Flatter-Ulme und mit Gehölzen 2. Ordnung wie Feld-Ahorn und Vogel-Kirsche.

Die Randbereiche sind mit Gruppen von standortgerechten, einheimischen Gehölzen 1. Ordnung zu bepflanzen, wie z.B. Stieleiche, Esche, Feld-Ulme sowie am Gewässerstrand Schwarz-Ele, Silber-Weide, Flatter-Ulme und mit Gehölzen 2. Ordnung wie Feld-Ahorn, Vogel-Kirsche, Hasel, Pfaffenröhrlin, Trauben-Kirsche, Schlehe und diversen Rosen-Arten zu ergänzen.

4 Hinweise

4.1 Denkmalpflege

Nachstehende Objekte im Plangebiet werden derzeit in nachrichtlichen Denkmalverzeichnis geführt.

Vierzoner Straße 1:	Villa
Vierzoner Straße 2, 3:	Wohnhaus
Vierzoner Straße 4, 5:	Wohnhaus
Vierzoner Straße 8,9,10,11,12,13:	Straßenzelle
Zechendorfer Weg 1, 2:	Villa

4.2 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich folgende in Altlastenkataster des Landkreises registrierte Altlastenverdachtsflächen:

- Nr. 3625: ehemalige Rohwerke
- Nr. 6068: ehemalige "Fabrik Zechendorf"
- Nr. 3575: ehemalige "Deutsche Grube"
- Nr. 3524: ehemalige Abraumhalden
- Nr. 3580: ehemalige chemische Werke Herz
- Nr. 0047: "Paradies I"
- Nr. 0048: "Paradies II"

Die Entsorgung des Erdaustrubs von dieser Fläche und der Wiederaufbau haben entsprechend der "Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr.20, Stand 6.November 1997, zu erfolgen. Erd- und Tiefbauarbeiten sind gegebenenfalls mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

4.3 Bodenbeschaffenheit

Im Plangebiet wurden von 1842 - 1968 bergbauliche Arbeiten sowohl Braunkohlentief- als auch Tagebau durchgeführt. Diese bergbauliche Vorbeanspruchung hat zur Folge, dass selbst bei gleichmäßiger Belastung dieser Böden mit unterschiedlichen Setzungen sowie Tagesbrüchen zu rechnen ist. Aufgrund dessen sind bei der Bebauung der verkippten Flächen Baugrundgutachten erforderlich sowie daraus eventuell resultierende besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich.

VERFAHRENSVERMERKE

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 29.03.2006 vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Bitterfeld vom 29.03.2006 gebilligt.

Bitterfeld, den _____
Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde rechtskräftig am 21.06.2006.

Bitterfeld, den _____
Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in der Sitzung vom _____ die 2. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt bekanntgemacht.

Bitterfeld-Wolfen, den _____
Der Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt im _____ Rathaus Wolfen, Rathausplatz 1, Zimmer 201, 06766 Bitterfeld-Wolfen und 2. Stadteinweisung im historischen Rathaus, Markt 7, 06749 Bitterfeld-Wolfen, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht:

Öffnungszeiten:
Montag 08.00-12.00 Uhr 13.00-16.00 Uhr
Dienstag 08.00-12.00 Uhr 13.00-18.00 Uhr
Donnerstag 08.00-12.00 Uhr 13.00-18.00 Uhr
Freitag 08.00-12.00 Uhr

Bitterfeld-Wolfen, den _____
Der Bürgermeister

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Stellungnahme aufgefordert.

Bitterfeld-Wolfen, den _____
Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bitterfeld-Wolfen, den _____
Der Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am _____ vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom _____ gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den _____
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bitterfeld-Wolfen, den _____
Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bitterfeld-Wolfen, den _____
Der Bürgermeister

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (B 215(2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (B 44 (3) 1 und 2 sowie (4) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Bitterfeld-Wolfen, den _____
Der Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich für den Sonderlandeplatz Rennerritz.

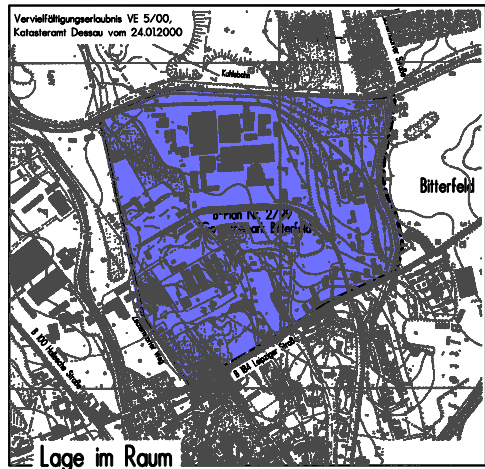
ZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG PlanzV 1	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG PlanzV 2						
Mischgebiet Numerierung zur Erläuterung der Gebiete	0,6 Grundflächenzahl (GRZ)						
Gewerbegebiet Numerierung zur Erläuterung der Gebiete	1,8 Geschossflächenzahl (GFZ)						
Gewerbegebiet eingeschränkt Numerierung zur Erläuterung der Gebiete	IV Zahl der Vollgeschosse						
Industriegebiet eingeschränkt							
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN PlanzV 3	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE PlanzV 5						
abweichende Bauweise offene Bauweise Baugrenze	überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen Bahnanlagen						
Nutzungsschablone <table><tr><th>Baugebiet</th><th>Zahl der Vollgeschosse</th></tr><tr><td>Grundflächenzahl GRZ</td><td>Geschossflächenzahl GFZ</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>Traufhöhe</td></tr></table>	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Bauweise	Traufhöhe	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse						
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ						
Bauweise	Traufhöhe						
VERKEHRSFLÄCHEN PlanzV 6	GRÜNFLÄCHEN PlanzV 9						
Straßenverkehrsfläche öffentliche Parkfläche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.	öffentliche Grünflächen WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT PlanzV 10 Wasserfläche Parkerts Teich						
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT PlanzV 13	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ PlanzV 14						
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zur Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen in Kombination mit der Nutzung als Versickerungsflächen für Niederschlagswasser. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen SONSTIGE PLANZEICHEN PlanzV 15 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten öffentlicher Nutzung zugunsten privater Versorgungsträger						

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316) sowie des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, Drittes Gesetz zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze vom 20. Dezember 2005 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen diesen Bebauungsplan 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.



Stadt Bitterfeld-Wolfen Bebauungsplan Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" 2. Änderung



Planverfasser:
Ingenieurbüro Norbert Behler und Partner VDI
06792 Sandersdorf-Brehna, Straße der Neuen Zeit 34, Tel.: 03493/809830

ohne Maßstab

Stand: April 2010