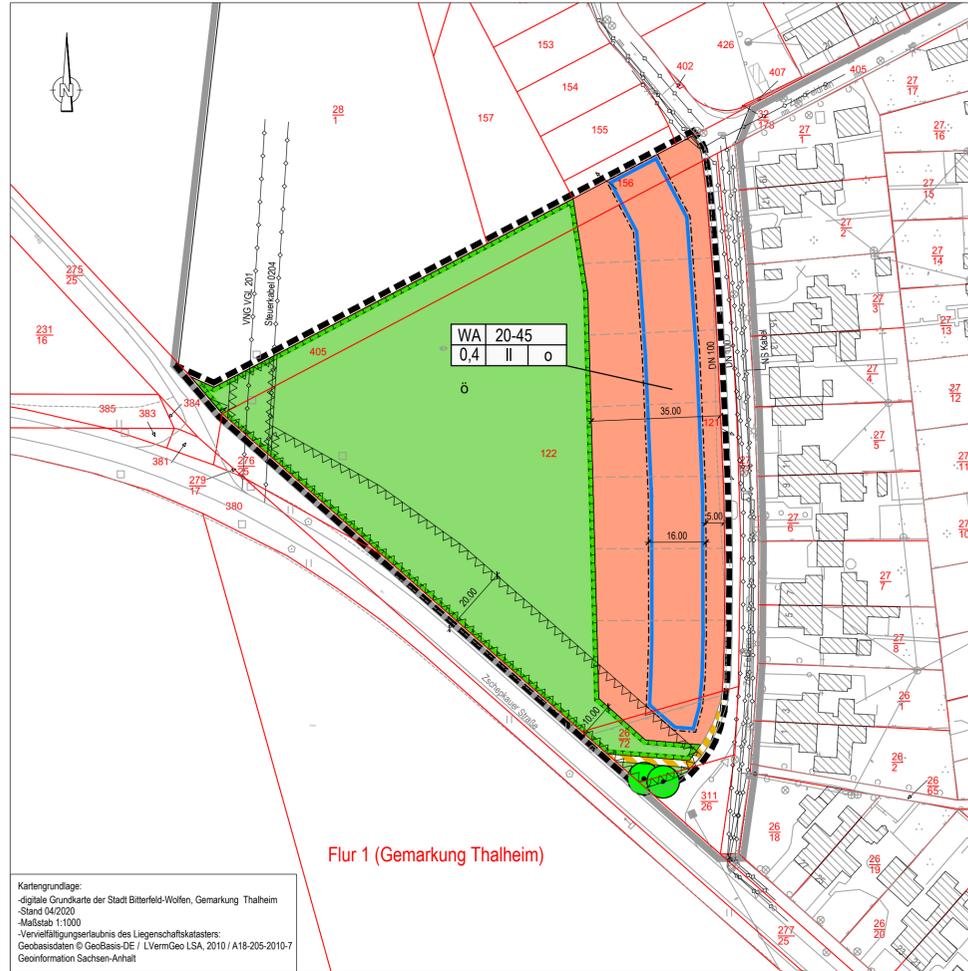


Bebauungsplan Nr. 1 "Zum Feldrain" 8. vereinfachte Änderung

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



Kartengrundlage:
-digitale Grundkarte der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Gemarkung Thalheim
-Stand 04/2020
-Maßstab 1:1000
-Vervielfältigungserlaubnis des Liegenschaftskatasters:
Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7
Geoinformation Sachsen-Anhalt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung		RECHTSGRUNDLAGE
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§§ 16, 17 19 BauNVO
II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Obergrenze	§§ 16, 17 19 BauNVO
o	Offene Bauweise	§§ 16, 21 BauNVO

Baugrenzen	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO
Verkehrsflächen	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Gehweg	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	unterirdisch (nachrichtlich übernommene Leitungen im Änderungsbereich aus analogen Plänen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Grünflächen	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Sonstige Planzeichen	Grenze räumlicher Geltungsbereich rechtskräftiger Plan	§ 9 Abs.7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 7. vereinfachte Änderung	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Schutzstreifen	§ 9 Abs.6 BauGB
	Vermaßung in Metern	

2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

	vorhandene bauliche Anlagen
26 72	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen
	Flurbezeichnung
	Flurgrenzen

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Dachneigung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Traufhöhe	Bauweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 4 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten baulicher Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der folgenden Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden)
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränke gemäß der folgenden Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² (kleinteilige Nahversorger, Convenience-Store).

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11)
Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75),
Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)

Zeitungen / Zeitschriften Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)

Blumen Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Apotheken Apotheken (WZ-Nr. 47.73)

Zentrenrelevante Sortimente:

Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtierhaltung

Medizinische und orthopädische Artikel Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)

Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2),
Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),

Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3),
Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1),
Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe Bekleidung (WZ-Nr. 47.71),
Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)

Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)
Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0)
Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41),
Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42),
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)

Foto, Optik Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1),
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (WZ-Nr. 47.51),
Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9),
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2)
Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichböden (aus WZ-Nr. 47.53)

Musikalienhandel Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)

Uhren, Schmuck Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)

Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)

Fahrräder und -zubehör Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, Stadtratbeschluss vom 08.08.2018

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1 Im Plangebiet sind auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen.

3.2 Auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass für Wintergartenverbauten sowie Terrassenüberdachungen untergeordneter Bedeutung mit einer Länge bis 5 m ein Vortreppen bis 3 m vor die hintere oder vor eine der seitlichen Baugrenzen, vorbehaltlich der baurechtlichen Regelungen, zulässig ist.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN örtliche Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

1.0 Dächer

1.1 Als Dachform für das Hauptdach wird das geneigte Dach mit der in der Nutzungsschablone angegebenen Spanne der Dachneigung festgesetzt.

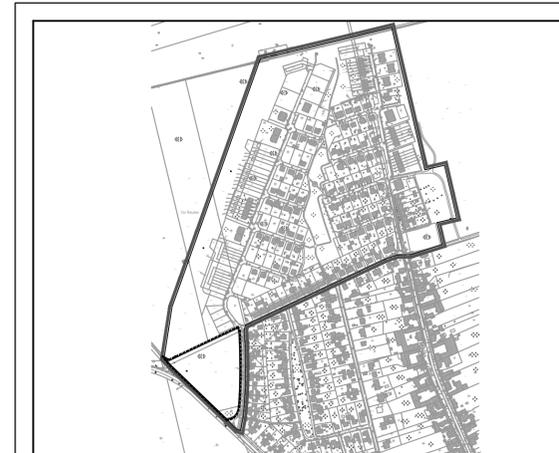
1.2 Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufänge zulässig. Von den seitlichen Begrenzungen des Hauptdaches ist ein Abstand von mindestens 1/5 der Traufänge, mindestens jedoch 1,25 m, einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass der obere Abschluss mindestens 0,75 m – senkrecht gemessen – unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.

2. Vorgärten und Einfriedungen

Vorgärten sind mit Ausnahme der Hauseingänge und notwendigen Stellplätze bzw. deren Zufahrten als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten. Mit Steinen bedeckte Flächen (Schottergärten) sind nicht zulässig. Der Anteil der organischen Begrünung (alles natürlich Wachsende) muss mindestens 50 % betragen. Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m über der Oberkante der erschließenden Straße nicht überschreiten.

3. Notwendige Stellplätze

Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA sind innerhalb der Baugrundstücke mindestens folgende Stellplätze unterzubringen:
Einfamilienhäuser 2 Stellplätze
Mehrfamilienhäuser 1 Stellplatz pro Wohnung



Stadt Bitterfeld-Wolfen Ortsteil Thalheim



B-Plan Nr. 1 "Zum Feldrain" 8. vereinfachte Änderung

Entwurf

August 2020
Maßstab 1:1000