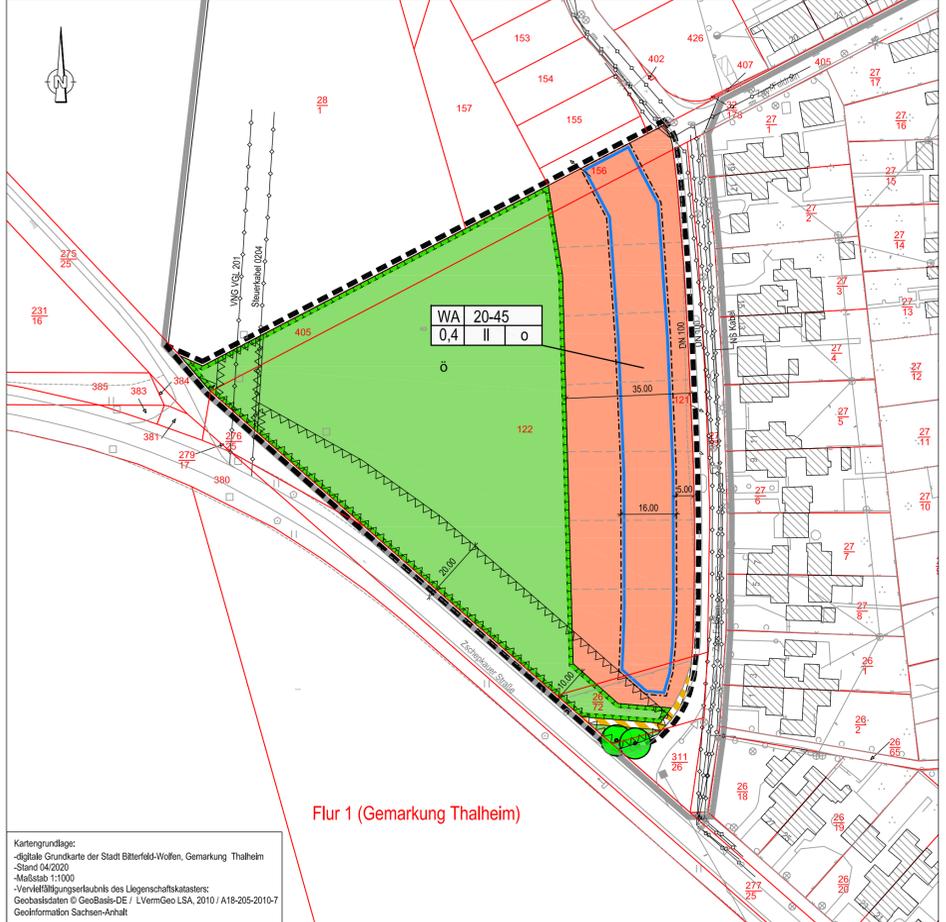


Anlage 1 / 161-2020 (geänderte Version nach Beschlussfassung im Stadtrat am 14.10.2020)

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
-Veröffentlichungserlaubnis des Liegenschaftskatasters:
-Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7
-Geoinformation Sachsen-Anhalt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

| 1. FESTSETZUNGEN | | RECHTSGRUNDLAGE | |
|---------------------------|--|----------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB | |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 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 | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB |
| | Baugrenze | § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO |
| | Verkehrflächen | § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB |
| | Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung hier: Gehweg | § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB |
| | Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB |
| | unterirdisch (nachrichtlich übernommene Leitungen im Änderungsbereich aus analogen Plänen) | |
| | Grünflächen | § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB |
| | öffentliche Grünflächen | |
| | 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 | 5,00 |

2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

| | |
|--|-----------------------------|
| | vorhandene bauliche Anlagen |
| | Flurstücksnummer |
| | Flurstücksgrenzen |
| | Flurbezeichnung |
| | Flurgrenzen |

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

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). |
| <i>Nahversorgungsrelevante Sortimente:</i> | |
| Lebensmittel, Getränke | Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11) Fachhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2) |
| Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik, | 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) |
| <i>Zentrenrelevante Sortimente:</i> | |
| 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/Teppichboden (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 Wintergartenvorbauten sowie Terrassenüberdachungen untergeordneter Bedeutung mit einer Länge bis 5 m ein Vortreten bis 3 m vor die hintere oder vor eine der seitlichen Baugrenzen, vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen 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 Dachauschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Traufhöhe zulässig. Von den seitlichen Begrenzungen des Hauptdaches ist ein Abstand von mindestens 1/5 der Traufhöhe, 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. Der Anteil der organischen Begrünung (alles natürlich Wachsende) muss mindestens 50 % betragen. Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m über der Oberkante der erschließenden Straße nicht überschreiten. | |



Stadt Bitterfeld-Wolfen Ortsteil Thalheim



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

Entwurf in der Fassung für die Offenlage

15. Oktober 2020
Maßstab 1:1000