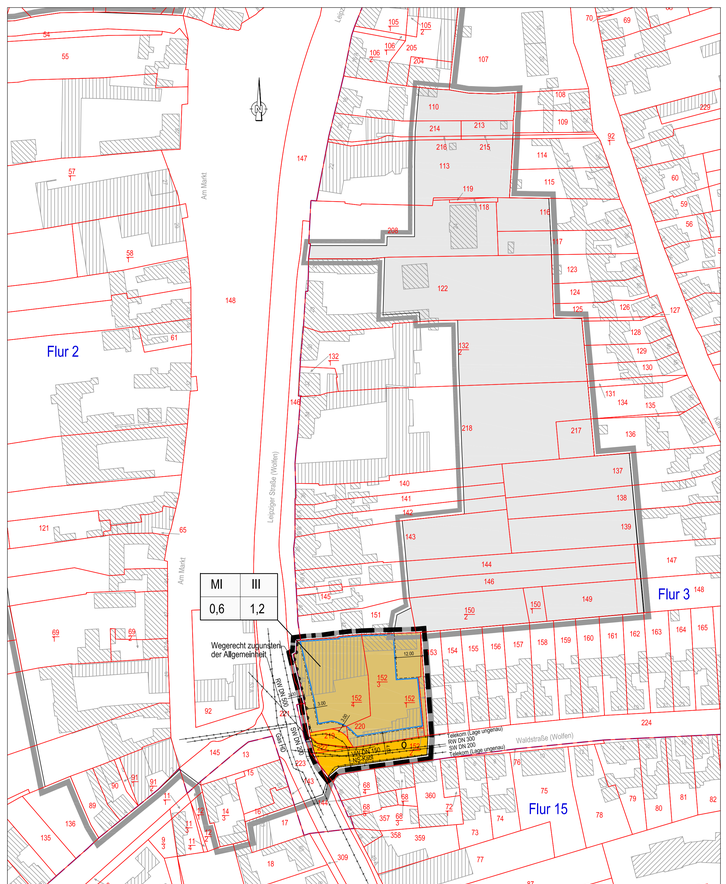
Bebauungsplan Nr. 02/90 „Markt“ im OT Stadt Wolfen

Teilaufhebung und 1. Änderung

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI — Mischgebiet — § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6 — Grundflächenzahl — §§ 16, 19 BauNVO

1,2 — Geschoßflächenzahl — §§ 16, 19 BauNVO

III — Zahl der Vollgeschosse — § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ö — öffentliche Straßenverkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenze räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung — § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung

Grenze räumlicher Geltungsbereich rechtskräftiger Plan

Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Vermaßung in Metern

2. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 6 BauGB

unterirdisch

Darstellung der Plangrundlage

Grenze vorhandener Flurstücke

15 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.2 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

1.3 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

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 aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, überdachte Stellplätze 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 und Einfriedungen.

4.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die innerhalb des festgesetzten Mischgebietes durch Planzeichen 15.5 PlanZV gekennzeichnete Fläche ist mit einem Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Das Wegerecht dient der Verbreiterung des Gehweges entlang der Leipziger Straße auf insgesamt 2,00 m. Die Breite nimmt Bezug auf die außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Grenze zwischen den Flurstücken 146 und 148 der Flur 2 sowie 222 und 221 der Flur 3.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen
Gehölzfällungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

5.2 Schutz von Fledermäusen
Einer Fällung von Bäumen hat eine Kontrolle der Höhlenstrukturen auf Fledermausvorkommen unmittelbar voraus zu gehen. Des Weiteren ist eine Nachkontrolle am gefällten Baum durchzuführen.
Die Notwendigkeit und der Umfang zu leistender Ersatzmaßnahme ergibt sich aus den Nachweisen und ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.0 Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume (auch Obstbäume) zu pflanzen oder aus dem Bestand zu erhalten.

6.2 Vorhandene Einzelbäume im öffentlichen Verkehrsraum sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

7.0 Maßnahmen des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind schutzbedürftige Räume (insbesondere Aufenthaltsräume innerhalb von Wohnungen) an der von der Leipziger Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

7.2 Im Falle einer Anordnung schutzbedürftiger Räume zur Leipziger Straße ist die Einhaltung der maßgeblichen Innenpegel gutachterlich nachzuweisen.
Die Berechnung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftiger Nutzung im Plangebiet muss anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgen. Dabei sind die Vorgaben und Rechenregeln der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 anzuwenden. Der entsprechende gutachterliche Nachweis muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchgeführt werden.

7.3 Außenwohnbereiche sind an der von der Leipziger Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder es ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen eine ausreichende Minderung nachzuweisen.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN örtliche Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

1.0 Dächer

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 36° bis 48°, gemessen zur waagerechten Deckenfläche, zulässig.

1.2 Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

1.3 Auf Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Flach- und Pultdächer sowie Satteldächer mit einer geringeren als der unter 1.1 festgesetzten Dachneigung zulässig.

1.4 Als Dacheindeckung sind zulässig:
Nichtglänzende Dachsteine und Betondachsteine in den Farben rot bis braun sowie Schiefer.

1.5 Ergänzend zu den unter 1.1 bis 1.4 getroffenen Festsetzung sind Flachdächer zulässig, wenn das oberste Geschoss des Gebäudes als Staffelgeschoss ausgebildet wird oder/und das Dach begrünt wird.

2.0 Einfriedungen

2.1 Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,6 m über der Oberkante der angrenzenden Straße nicht überschreiten.

2.2 Bei einer zur Leipziger - bzw. zur Waldstraße zurückgesetzten Bebauung ist das Grundstück durch eine stadtbildprägende Mauer auch in Verbindung mit einer Begrünung einzufrieden. Die Einfriedung darf dabei nicht hinter die festgesetzte fordere Baugrenze zurücktreten.

3.0 Verkehrswege und Stellplätze

3.1 Die PKW-Stellflächen auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten sind mit Natur- oder Betonsteinpflaster oder mit einer wassergebundenen Schotterdecke auszubilden.

3.2 Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA ist innerhalb der Baugrundstücke mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung unterzubringen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.1 Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 22. Januar 2020 beschlossen, das Verfahren zur Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Markt“ im Ortsteil Stadt Wolfen durchzuführen (Beschluss-Nr. 308/2019).

1.2 Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 16. März 2020 bis einschließlich 30. März 2020 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 4-20 am 13. März 2020.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 5. März 2020 durchgeführt.

1.3 Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 5. März 2020 und vom 31. Juli 2020 mit den Nachbargemeinden abgestimmt.

1.4 Der Stadtrat hat am 15. Juli 2020 den Entwurf der Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 100/2020).
Der Entwurf der Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 17. August 2020 bis einschließlich 18. September 2020 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 Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 11-20 am 7. August 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31. Juli 2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert.

1.5 Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 am 15. Juli 2020 sowie am .... geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1.6 Die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Markt“ der Stadt Bitterfeld Wolfen im Ortsteil Stadt Wolfen wurde vom Stadtrat am .... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom .... gebilligt.

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

2. Die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Markt“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Ortsteil Stadt Wolfen, bestehend aus Teil A und Teil B in der Fassung vom .... wird hiermit ausgefertigt.

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

3. Die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Markt“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Ortsteil Stadt Wolfen, bestehend aus Teil A und Teil B in der Fassung vom .... wird hiermit ausgefertigt.

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

4. Der Satzungsbeschluss 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, wurde im Bitterfeld-Wolfen Amtsblatt Nr. -.-.-.- am .... ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen.

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

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

Anlage 2_189-2020

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der weiteren nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der derzeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom .... die Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Markt“ im Ortsteil Stadt Wolfen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

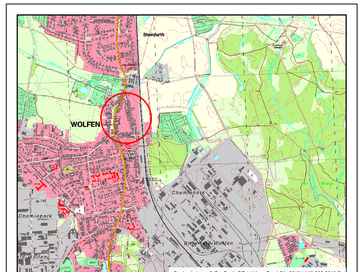
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (BVBl. LSA 2013, 440, 441)

Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.



STADT BITTERFELD-WOLFEN

B-Plan Nr. 02/90

"Markt" im OT Stadt Wolfen

mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

Teilaufhebung und 1. Änderung

Satzung

Maßstab 1 : 1.000
Datum Oktober 2020

N:\STPL\Projekte\19-376 Wolfen Markt\CAD\3_Satzung\B-Plan.dwg