

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

Flur 1 (Gemarkung Thalheim)

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
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	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 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 (kleintellige 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), Waschnittel 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 Elektrogeräte (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 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 Spannweite 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.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalpflege Innerhalb des Plangebietes bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte archaische Kulturdenkmale entdeckt werden. Nach § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) bedürfen Erd- und Bauarbeiten der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der weiteren nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der Fassung der jeweils gültigen letzten Änderung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 17.03.2021 die vereinfachte 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Feldrain“ im Ortsteil Thalheim 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)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1.1 Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 03.06.2020 den Beschluss zur Durchführung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Feldrain“ im Ortsteil Thalheim im vereinfachten Verfahren gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im „Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt“ Nr. 16-20 am 20.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

1.3 Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in der Sitzung am 14.10.2020 dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 08.01.2021 während der veröffentlichten Zeiten in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde im „Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt“ Nr. 16-20 am 20.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass im Verfahren von einer Umweltschadung abgesehen wird.

1.4 Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert. Mit gleichem Datum erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

1.5 Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Anregungen am 17.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1.6 Die 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 17.03.2021 vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 17.03.2021 gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, Siegel
Oberbürgermeister

2. Die vereinfachte 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Feldrain“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Ortsteil Thalheim wird hiermit ausgefertigt.

Bitterfeld-Wolfen, Siegel
Oberbürgermeister

3. 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-Wolfener Amtsblatt Nr. am 2021 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 2021 in Kraft getreten.

Bitterfeld-Wolfen, Siegel
Oberbürgermeister



Stadt Bitterfeld-Wolfen
Ortsteil Thalheim

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

Satzungsfassung

Januar 2021
Maßstab 1:1000