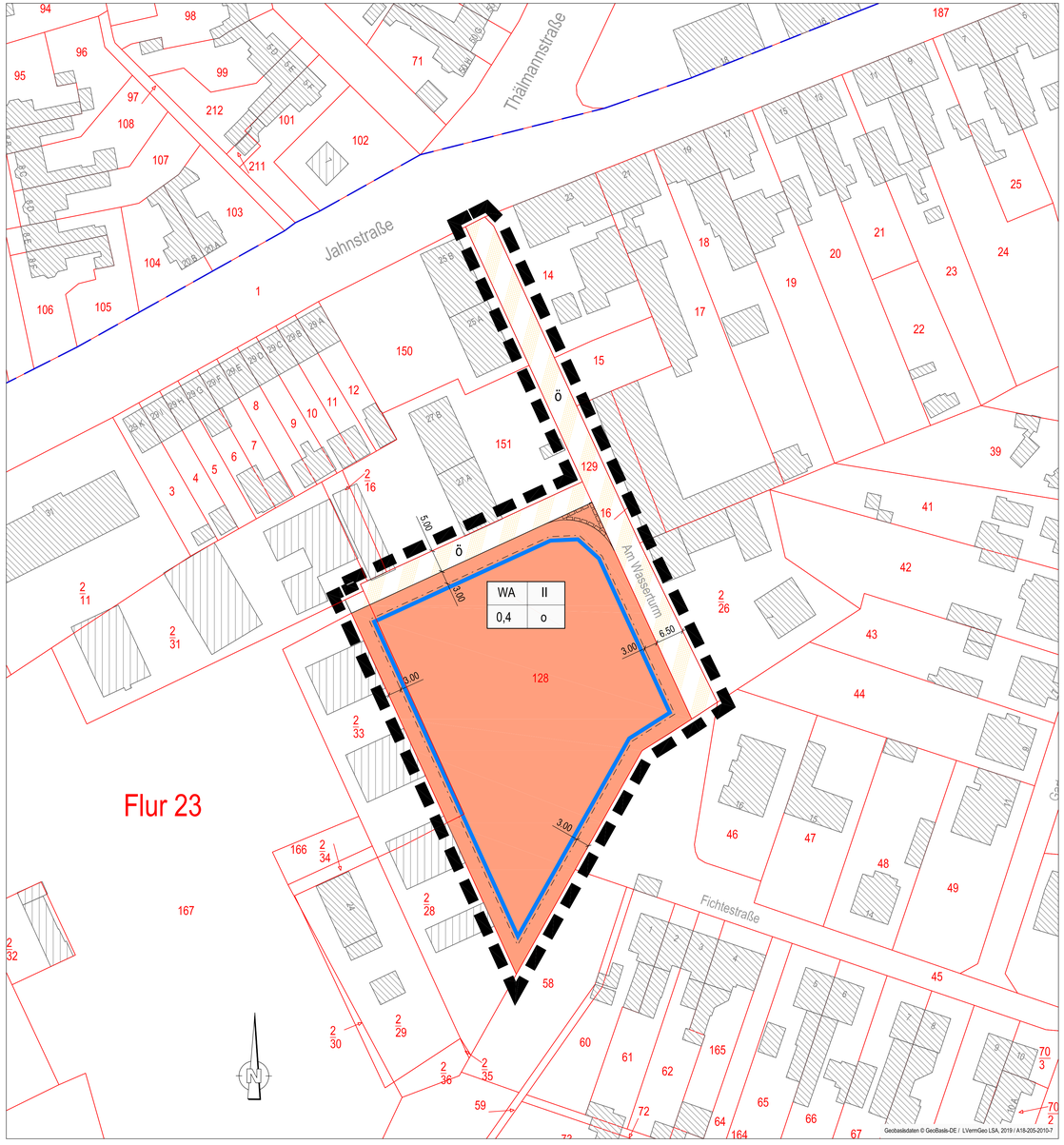
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Am Wasserturm“

Anlage 1_016-2021

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



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, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Ö	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
5,00	Vermaßung in Metern	

2. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 Abs. 6 BauGB
	unterirdisch	

Darstellung der Plangrundlage

	Grenze vorhandener Flurstücke
128	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 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 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der folgenden Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel 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)

Zentrenrelevante Sortimente:

Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtiernahrung
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, kunstgewerbl. 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 Auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze durch vortretende Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3.2 Auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO sind 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 Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen.

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

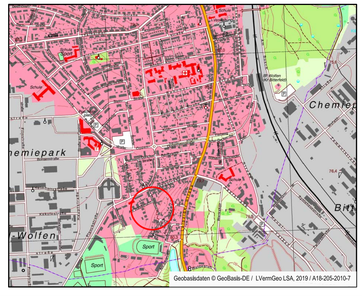
4.1 Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen
Gehölzfällungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
örtliche Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

1 Dächer

1.1 Als Dachform für das Hauptdach sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 und 48 Grad zulässig.

2. 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

Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Wohngebiet Am Wasserturm“
mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

Entwurf

Maßstab 1 : 500
Datum Januar 2021

N:\STPL\Projekte\20-412 BP Wolfen Am Wasserturm\CAD\1_EntwurfB-Plan.dwg