

Dieser Textteil ist nur gültig in Zusammenhang mit den zeichnerischen Festsetzungen (Lageplan) vom 26.05. 2010.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 und 1a BauGB)

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Ein Teil der für Bebauung vorgesehenen Flächen wird hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Kerngebiet (MK 1 und MK 2) festgesetzt.	§ 7 BauNVO
1.1.1	Folgende Nutzungen sind hier allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, - sonstige Wohnungen nach Maßgabe nachfolgender Festsetzung: 	§ 7 Abs. 2 BauNVO
1.1.2	Allgemein zulässig sind Wohnungen in MK 1 nur oberhalb des 1. Obergeschosses und in MK 2 nur oberhalb des Erdgeschosses.	§ 9 Abs. 3 BauGB § 1 Abs. 7 BauNVO
1.1.3	Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.4	Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	Die anderen Teile der für Bebauung vorgesehenen Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5) festgesetzt.	§ 4 BauNVO
1.2.1	Folgende Nutzungen sind hier allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 	§ 4 Abs. 2 BauNVO
1.2.2	Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
2.1	Grundflächenzahl Für alle Baufelder wird die jeweils zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.	§ 19 BauNVO
2.2	Geschossflächenzahl Für alle Baufelder wird die jeweils zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.	§ 20 BauNVO
2.3	Zahl der Vollgeschosse Die jeweilige Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO

2.4	Höhe der baulichen Anlagen: Traufhöhe In den Baufeldern MK 1 und MK 2 wird die Traufhöhe der Gebäude als Mindest- und als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe ist dabei die Höhenlage des Schnittpunktes der Dachhaut mit der Außenwand bzw. – bei Attikalösungen – die Höhenlage des oberen Abschlusses der Außenwand. Bezugsebene ist die jeweils angrenzende Höhe der Straßenverkehrsfläche.	§ 16 Abs. 3 Nr. 2 sowie § 18 BauNVO								
3.	Bauweise									
3.1	Für die Baufelder MK sowie WA 1, WA 2 und WA 5 wird die geschlossene Bauweise – für die Baufelder WA 3 und WA 4 eine offene Bauweise festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO								
4.	Überbaubare Grundstücksfläche									
4.1	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO								
4.2	Ein Über- und Unterschreiten von Baulinien durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.	§ 23 Abs. 2 BauNVO								
5.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB								
5.1	Im Geltungsbereich ist die Pflanzung von mindestens 30 großkronigen Laubbaumhochstämmen mit einem Stammumfang von 20-25 STU (4 x v, mDb) festgesetzt. Mindestens 15 Bäume davon sind auf dem Plan zu pflanzen. Die Arten der zu pflanzenden Bäume sind aus der nachfolgenden Artenliste großkroniger und stadtklimafester Bäume auszuwählen: <table style="margin-left: 40px; border: none;"> <tr> <td>Spitz-Ahorn</td> <td>Acer platanoides</td> </tr> <tr> <td>Berg-Ahorn</td> <td>Acer pseudoplatanus</td> </tr> <tr> <td>Ahornblättrige Platane</td> <td>Platanus acerifolia</td> </tr> <tr> <td>Winter-Linde</td> <td>Tilia cordata</td> </tr> </table>	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia	Winter-Linde	Tilia cordata	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides									
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus									
Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia									
Winter-Linde	Tilia cordata									
5.2	Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Die Standorte für die auf dem Plan zu pflanzenden Bäume sind in Abhängigkeit vom noch zu erstellenden Gestaltungskonzept zu wählen.									
5.3	Für Bäume in Verkehrsflächen ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 2 m x 2 m x 1,5 m zu sichern.									
5.4	Alle Bäume in Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen in ihren Wurzelbereichen vor Überfahrungen sowie im Bereich der Stämme vor Beschädigungen zu schützen.									
5.5	Alle Bäume müssen einen Kronenansatz von mindestens 2,5 m aufweisen.									
6.	Öffentliche Grünflächen									
6.1	Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB								

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit der BauO LSA)

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Stellplätze und Garagen	
	Nicht überdachte Flächen für Stellplätze für Kfz und Fahrräder sind generell in wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszubilden.	§ 85 Abs.1 BauO LSA

HINWEISE

1.	<p>Grundwasser</p> <p>Im Geltungsbereich steht betonangreifendes Grundwasser an. Das Gebiet ist überschwemmungsgefährdet.</p>	
2.	<p>Archäologische Funde</p> <p>Im Geltungsbereich ist mit archäologischen Funden zu rechnen. In Vorbereitung von Baumaßnahmen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Zufallsfunde bei Erdarbeiten (z.B.: Mauerzüge aus Naturstein, Scherben, Knochen) sind unverzüglich dem Denkmalamt der Stadt Bitterfeld-Wolfen oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle anzuzeigen.</p>	§ 14 DenkmSchG LSA
3.	<p>Altlasten</p> <p>Für den Geltungsbereich des Planes sind die im Lageplan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden z.B. bei Baumaßnahmen weitere schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, ist das Landesamt für Umweltschutz in Halle zu informieren.</p>	
4.	<p>Fundmunition</p> <p>Das Gebiet ist als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Vor Baubeginn ist zu veranlassen, dass das jeweilige Baugrundstück auf Munition abgesucht wird. Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen.</p>	
5.	<p>Erhaltung von Gehölzen</p> <p>Die gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand sind vor Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 durch die Errichtung eines unverrückbaren Zauns zu schützen. Sind Aufgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen unvermeidbar, sind diese als Handschachtungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzelvorhang) zu ergreifen, um Schäden zu vermeiden. Gehölze, deren Erhaltung festgesetzt sind, sind bei Verlust ökologisch wertgleich zu ersetzen, ebenso ist bei Beschädigungen entsprechender Ersatz zu leisten.</p>	