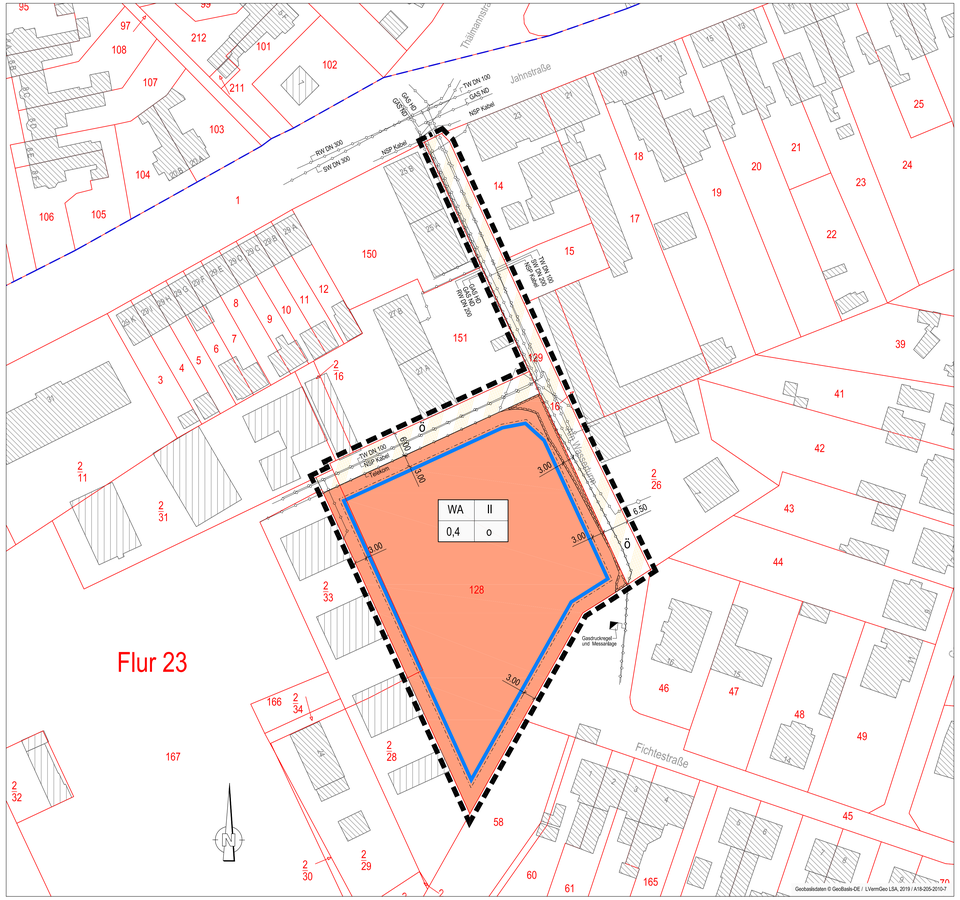
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 10-2020wo
„Wohngebiet Am Wasserturm“

Anlage 3_112-2021

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

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 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

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Bauweise

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 Bestandteile 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, Stadtratsbeschluss vom 06.08.2018

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

VERFAHRENSVERMERKE

1.1 Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 03.02.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Wasserturm“ im Ortsteil Stadt Wolfen im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im „Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt“ Nr. 3-21 am 26.02.2021 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 17.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10-2020wo und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Entwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 während der veröffentlichten Zeiten in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Planung gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ins Internet eingestellt.
Die öffentliche Auslegung wurde im „Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt“ Nr. 5-21 am 09.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass im Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.4 Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2021 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 21.07.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1.6 Der Bebauungsplan wurde am 21.07.2021 vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21.07.2021 gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, ... Siegel .....
Oberbürgermeister

2. Der Bebauungsplan Nr. 10-2020wo „Wohngebiet Am Wasserturm“ im Ortsteil Stadt Wolfen 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

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 21.07.2021 der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 10-2020wo „Wohngebiet Am Wasserturm“ im Ortsteil Stadt Wolfen als Satzung erlassen.

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

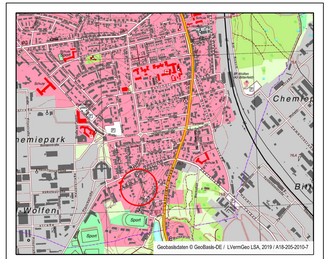
Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 beigefügt.

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Altlastverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Das Plangebiet liegt innerhalb der im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld unter der Katasternummer 08105 registrierten Altlastverdachtsfläche (Altablagerung) mit der Bezeichnung „ÖGP-WVV-Areal A Auffangfläche: Mülldeponie/Altablagerung“ in Zuständigkeit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung.
Auf Flächen des ÖGP Bitterfeld-Wolfen können bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen und bei Abbruchar-beiten Belastungen der Bausubstanz angetroffen werden, die eine ordnungsgemäße Entsorgung notwendig machen.



STADT BITTERFELD-WOLFEN

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 10-2020wo

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

Satzung

Maßstab 1 : 500
Datum 2. Juni 2021

N:\STPL\Projekte\20-412 BP Wolfen Am Wasserturm\CAD\2_Satzung\B-Plan.dwg