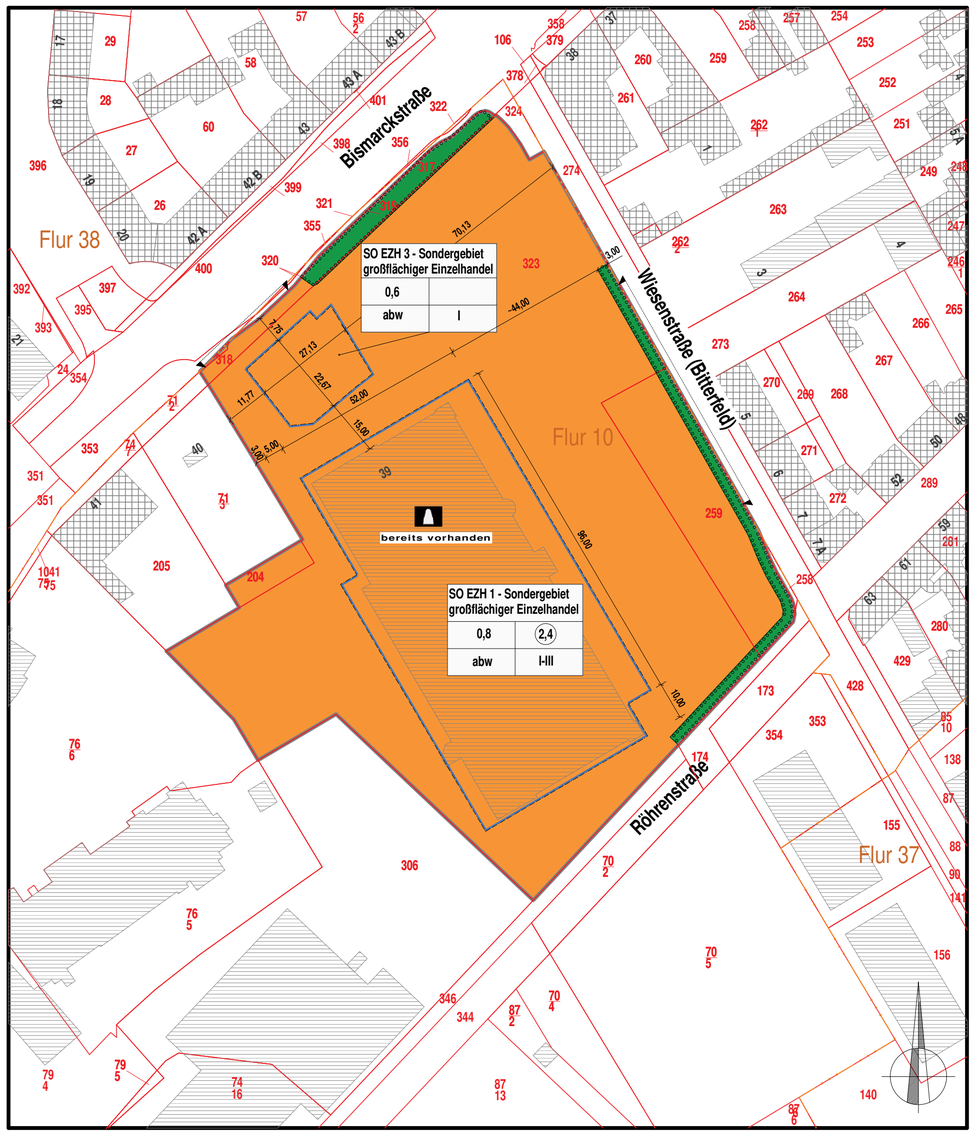
Anlage 2
165-2021

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/2009
"Am Brehnaer Überbau/ Ostseite", OT Bitterfeld

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage: Liegernschaftskataster / Digitales Orthofoto der Stadt Bittereld-Wolfen
BPlan_01-2009_Kaufland-BTF

Stadt/ Gemeinde:	Bitterfeld-Wolfen
Gemarkung:	Bitterfeld
Flur:	10, 37, 38

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020 / A18-205-2010-7

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Der Geltungsbereich umfasst zwei Sondergebiete EZH nach § 11 BauNVO.

Sondergebiet SO EZH 1 und SO EZH 3

Im Sondergebiet SO EZH 1 und SO EZH 3 sind Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

- siehe ergänzend Festsetzung 1.5 -

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Sondergebiet SO EZH 1

a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt
b) Die Geschossflächenzahl ist auf das Höchstmaß von 2,4 beschränkt
c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 bis maximal 3

Sondergebiet SO EZH 3

d) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt
Überschreitungen der Grundflächenzahl mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
e) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

a) Für die Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise ("abw") festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO).

b) Die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
In Bereichen von Ein- und Ausfahrten können die Grünstreifen unterbrochen werden, jedoch maximal 10,00 m.

1.5 a) Im Sondergebiet SO EZH 1 und SO EZH 3 sind Anbieter mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten Bitterfeld-Wolfener-Liste bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 5.900 m² zulässig.

Bitterfeld-Wolfener Liste:

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)
- Apotheken:
  Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
- Blumen:
  Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

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/ Bürоorganisation
  Papierwaren/ Büroartikel/ Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2)
  Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
  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, Bekleidung (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
  Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (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 (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 Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
- Fahrräder und Zubehör
  Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

b) Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe wie z. Bsp. Friseur, Nagelstudio, Reisebüro sowie gastronomische Bereiche wie z. Bsp. Imbisse, Sitzbereiche innerhalb des Gebäudes, Aussensitzbereiche

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO — Sondergebiete EZH (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	MI 1	I-III	Höchstmaß der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	(1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	abw		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

abw — abweichende Bauweise
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Schutzbauwerk (Denkmalschutz)

Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

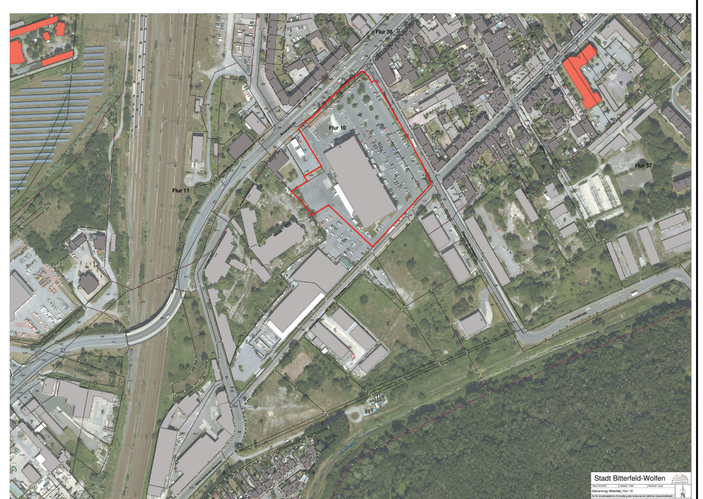
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

27/48 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
vorhandene Gebäude
Gebäude für öffentliche Zwecke
3 — Hausnummer



Bebauungsplan

BEZEICHNUNG
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/2009 "Am Brehnaer Überbau/ Ostseite OT Stadt Bitterfeld, Stadt Bitterfeld-Wolfen

MAßSTAB	GEMARKUNG
1 : 1000	Bitterfeld
FASSUNG VOM	**FLUR**
August 2021	10, 37, 38

PLANUNGSPHASE
ENTWURF

INGENIEURBÜRO LADDE-HOBUS
Ortsteil Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03493 / 338090
Fax 03493 / 3380929
E-mail: info@iso-ladde-hobus.de
www.iso-ladde-hobus.de
Infrastruktur · Straßenbau · Objektplanung

Datum	Gez.:
08/21	Ing.-Büro
geprüft:	