

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Es werden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- Die Mischgebiete **MI** werden gem. § 6 (1) BauNVO in Bezug auf die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gem. § 1 (4) BauNVO wie folgt gegliedert:
- In den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind Gebäude und Räume i. S. d. § 13a BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO zulässig, die geeignet und dazu bestimmt sind, vorübergehend ein breites Personenkreis zur Erholung zu dienen. Darüber hinaus sind als Einzelhandelsbetriebe Läden für den täglichen touristischen Bedarf sowie Schrank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke und weitere sonstige Gewerbebetriebe in Verbindung mit Tourismus-, Freizeit- und Erholungsnutzungen zulässig.
- 1.2. Die Mischgebiete **MI** werden gem. § 1 (5), (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
- In den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO unzulässig.
2. In den Mischgebieten **MI** sind in Garagen- und Kellergeschossen unterhalb des Bezugspunktes gem. textl. Festsetzung Ziff. 6. nur Stellplätze und Nebenräume, welche zur Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen schadlos geflutet werden können, zulässig.
3. gem. § 6 (3) BauNVO in den Mischgebieten **MI** zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. textl. Festsetzung Ziff. 1, im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art, sind auf der Grundlage des § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO als Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:
- a) Ausnahmsweise Zulässigkeit von "Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden": Einzelhandelsbetriebe für den täglichen touristischen Bedarf mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. textl. Festsetzung Ziff. 3.1., ausgenommen der Verkauf und die Vermietung von Fahrrädern und Fahrradzubehör auf max. 250 m² Verkaufsfäche sowie Sportartikeln auf max. 300 m² Verkaufsfäche als allgemein zulässige Nutzungen, bis zu einer Verkaufsfäche von max. 150 m² ("Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden").
- b) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Kleinteiligen Nahversorgern / Convenience-Stores: Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel, einschließlich Getränke gem. textl. Festsetzung Ziff. 2.1 bis zu einer Verkaufsfäche von maximal 400 m² (Kleinteilige Nahversorger, Convenience-Stores).
- c) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten: Einzelhandelsbetriebe deren Hauptsortimente gem. textl. Festsetzung Ziff. 3.1 zu mindestens 90 % als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfäche und je Einzelsortiment 150 m² nicht überschreiten.
- d) Ausnahmsweise Zulässigkeit von Werksverkauf: Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. textl. Festsetzung Ziff. 3.1 führen und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfäche haben.
- 3.1. Die Begriffe "Zentrenrelevante Sortimente" und "Nahversorgungsrelevante Sortimente" umfassen für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der "Bitterfeld-Wolfener-Liste" wie nachfolgend festgesetzt (Anm.: WZ-Nr. = Wirtschaftszweig-Nr.):
- Nahversorgungsrelevante Sortimente:**
- Lebensmittel, Getränke
 - o Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.1.1),
 - o Fachzeitschriften mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
 - Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
 - o Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75),
 - o Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
 - Zeitungen / Zeitschriften
 - o Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
 - Blumen
 - o Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
 - Apotheken
 - o Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
- Zentrenrelevante Sortimente**
- Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere
 - o Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtierhaltung
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - o Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
 - Bücher, Papir, Schreibwaren/ Büroorganisation
 - o Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2),
 - o Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
 - Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat
 - o Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3),
 - o Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1),
 - o Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - o Bekleidung (WZ-Nr. 47.71),
 - o Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - o Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43),
 - o Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0),
 - o Computer, Computer Teile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41),
 - o Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42),
 - o Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogrößgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
 - Foto, Optik
 - o Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1),
 - o Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
 - Einrichtungsbereich (ohne Möbel, Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
 - o Haushaltsartikeln, Kurwaren, Handarbeiten, Meisterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Betten (aus WZ-Nr. 47.51),
 - o Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.1),
 - o Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2.),
 - o Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichböden (aus WZ-Nr. 47.53)
 - Musikalienhandel
 - o Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
 - Uhren, Schmuck
 - o Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
 - Spielwaren, Bastelbedarf
 - o Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.45),
 - o Sportartikel
 - o Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
 - o Fahrräder und Zubehör
 - o Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)
- * Quelle: "Bitterfeld-Wolfener Sortimentenliste" des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, Stadtratsbeschluss 039-2018 vom 08.08.2018

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

4. Im Mischgebiet **MI 1** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ausnahmsweise zulässig (gem. § 16 (4) BauNVO). Im Mischgebiet **MI 2** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

5. Im Mischgebiet **MI 1** ist im Bereich eines dritten Geschosses die Überbaubarkeit zu zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses bis zu einer Gebäuhöhe von 11,00 m (oberhalb 2. Geschoss) zulässig (Stoffelgeschoss).
- Im Mischgebiet **MI 2** ist im Bereich eines zweiten und/oder dritten Geschosses die Überbaubarkeit zu zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses bis zu einer Gebäuhöhe von 9,00 m (oberhalb 2. Geschoss) zulässig (Stoffelgeschoss).
6. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird für die Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** mit 80,00 m NN, festgesetzt.
7. Die in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt dürfen durch Gebäudeteile in Form von Aufzugsüberfahrten, um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

8. Die Baugrenzen dürfen in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern, Loggien, Haustritten/Treppen und Balkonen bis zu 1 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen, w. v., vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Haustritten/Rampen, unzulässig. Die Festsetzung Ziff. 15., Satz 4 bleibt von Vorstehendem unberührt.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

9. Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Hervortreten von überdachten Stellplätzen oder Garagen vor die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenfluchten der Hauptgebäude ist unzulässig.
10. Für die Anlage von Stellplätzen im Bereich der Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** gilt: Die Oberfläche ist mindestens mit einem Abflussbeiwert von 60 % wasserdränlässig zu gestalten, durch die Verwendung von Rasengittersteinen, breittufig verlegtem Pflaster, Ökoplaster, Mineralgemisch oder Schottrassen. Für Grundstückszufahrten ist der Einbau von bituminös gebundenen Decken und Straßenbeton zulässig.
11. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. d. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen von Haupt- und Nebenbauten zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. d. § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
12. Nebenanlagen in Form von Einfriedungen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb von Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand $\geq$ 2,50 m zu Gehwegen bzw. der hier vorgelagerten öffentlichen Grünflächen sowie $\geq$ 3,50 m zur Fahrbahn der Sporkassellen- und $\geq$ 1,00 m zum Uferwegweg (Seepranende) zulässig zu errichten. Die max. Höhe der Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind auf max. 1,20 m Höhe zu begrenzen.

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass von der Einfriedung keine Einschränkungen oder Beeinträchtigungen der Benutzung der öffentlichen Verkehrsanlagen ausgehen dürfen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13. Im gesamten Planungsbereich ist entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schädlosen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gem. § 9 (1) Nr. 16 d) BauGB die Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Die Versickerungsmulden sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.
14. Freiflächen in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen und zu pflegen. Alternativ können bodendeckende Gehölze oder Stauden zur repräsentativen Gestaltung der Außenanlagen verwendet werden. Innerhalb des Mischgebietes **MI 2** sind gärtnerisch zu gestaltende Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Bestehende Gehölze sind dabei anzurechnen.
15. In dem Mischgebiet **MI 2** und in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist der vorhandene vitale Laubbaum-Bestand höchster Priorität zu erhalten und in die Neugestaltung der Freiflächen zu integrieren. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind gegen Schadeinwirkungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten und bei ihrem Abgang durch Hochstamm-Neupflanzungen gem. Artenliste zu ersetzen. Vorzugsweise sind hierbei Winter-Linde oder Stiel-Eiche zu verwenden. Eine Unterbauung der Kronentraufen der als zu erhalten festgesetzten Gehölze ist nicht zulässig!

*gemäß Liste zur Karte "Baumbestand / Biotop- und Nutzungstypen" - siehe Begründung des Bebauungsplanes

Artenliste

Einzelbäume, Baumreihen, Straßenbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Winter-Linde

Hecken, Gehölzgruppen

Acer campestre	Feld-Ahorn	Stiel-Eiche
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	schwarze Johannis-beere
Carpinus betulus	Hainbuche	Hunds-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche	Winter-Linde
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Gewöhnlicher Schnee-ball
spp. sanguinea	Eingriffeliger Weißdorn	
Crataegus monogyna	Schlehe / Schwarzdorn	
Prunus spinosa		
spp. spinosa		

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Für Gruppenpflanzungen und Hecken sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 5 Trieben ab 30 cm Höhe, Heister ab 100 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind in versetzten Stand im Raster 1 m x 1 m bis 1,50 m durchzuführen. Baumpflanzungen sind mit 3x verpflanzten Hochstämmen ab StU 14 - 16 cm durchzuführen. Für Baumreihen und Straßenbäume sind Qualitäten ab StU 18 - 20 cm zu verwenden.

Sortgut und Pflanzenware sind aus gebietseigener Herkunft zu beziehen, für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind 3 Jahre vorzusehen.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

16. Für die Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** werden zum Schutz vor Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm der B 100 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schutzmaßnahmen festgesetzt:

Unter Beachtung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für den Schutzanspruch der Mischgebiete **MI** nachfolgende Orientierungswerte als maßgebliche Immissionsrichtwerte festgesetzt:

tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)	60 dB (A)
nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)	45 dB (A)

Quelle: DIN 18005, Beiblatt 1, Beuth Verlag GmbH Berlin

17. In den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** sind die Grundrisse von Wohngebäuden und Ferienwohnungen so zu gestalten, dass sich die nach DIN 4109³ (Schallschutz im Hochbau, 2018) schutzbedürftigen Räume auf der lüftungsgewandten Seite befinden (südöstliche Gebäude-seite), Terrassen und Balkone sind nur nach Süden und Osten zu orientieren. Die Regelungsinhalte der textlichen Festsetzung Ziff. 18. bleiben unberührt. Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

18. Für das Mischgebiet **MI 1** und Teile des Mischgebietes **MI 2** wird gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB passiver Schallschutz gem. DIN 4109³ (Schallschutz im Hochbau, 2018) für die der Straßenverkehrsfläche (B 100) zugewandten, schutzbedürftigen Räume (Aufenthaltsräume) in Gebäuden für den Lärmgebietbereich II festgesetzt. Die in der Planzeichnung eingezeichneten Lärmpegelbereiche sind zu beachten. Der v. g. Straße zugewandt sind solche Gebäudesseiten, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand weniger als 90°/100gon beträgt. Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragverfahrens auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Eigenschirmung bzw. Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

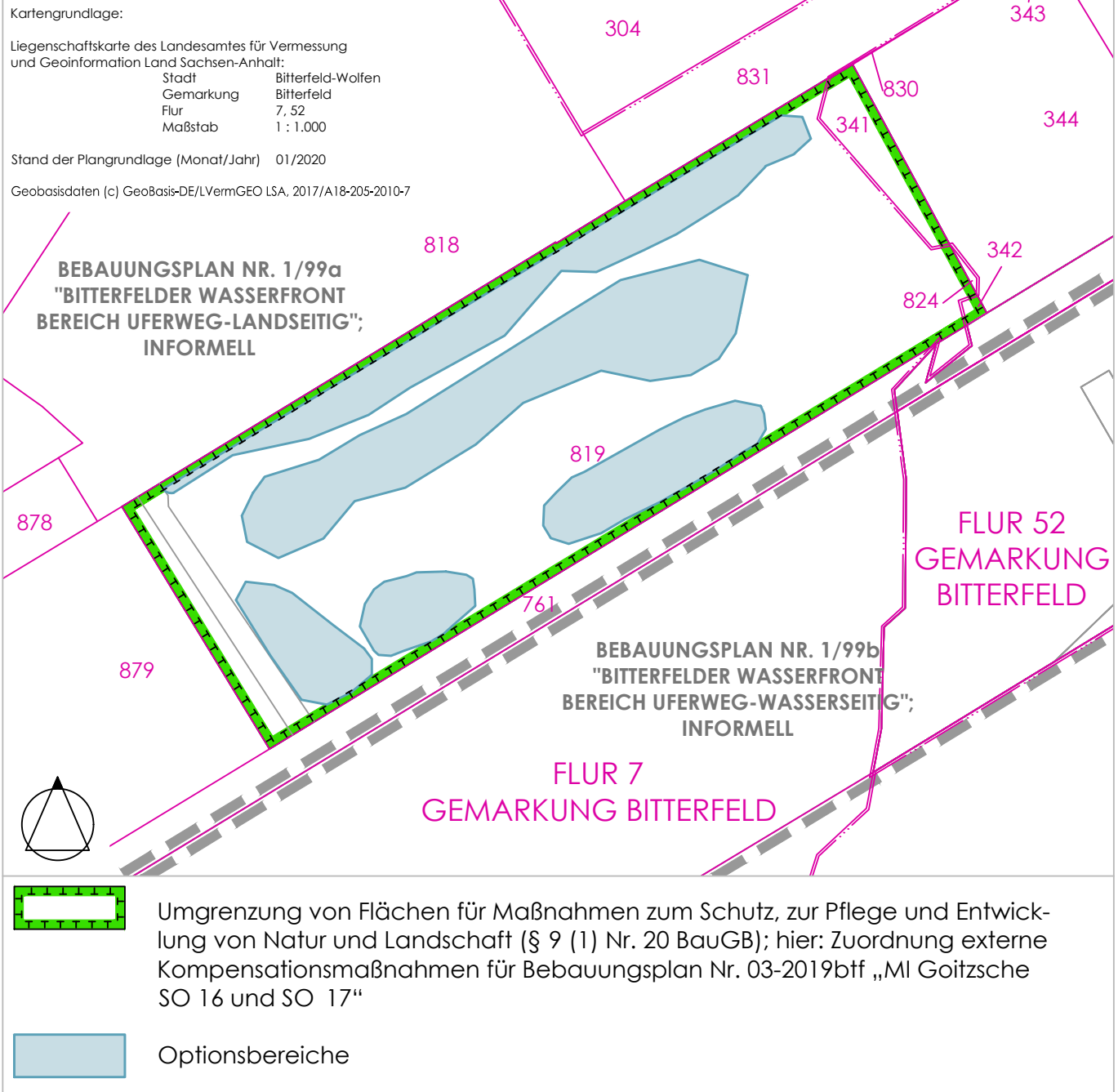
19. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen ist deren Schalldämmmaß und die dazugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von DIN 4109³, Tab. 9 sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.

³ DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, einsehbar im Amt für Stadtentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Externe Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme B

Flurstück 819, Flur 7, Gemarkung Bitterfeld
Flurstücke 341 und 342, Flur 52, Gemarkung Bitterfeld
Entwicklung von Laubholz-Mischbestand zu Stieleichenwald



Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ hervorgerufenen naturschutzrechtlichen Eingriffe werden 2.700 m² für Waldentwicklungsmaßnahmen als Optionsbereiche innerhalb einer ca. 6.100 m² großen Fläche zugewordnet. Die Flächen befinden sich außerhalb des Planungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“, innerhalb des Planungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 01/99a „Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg landseitig“.

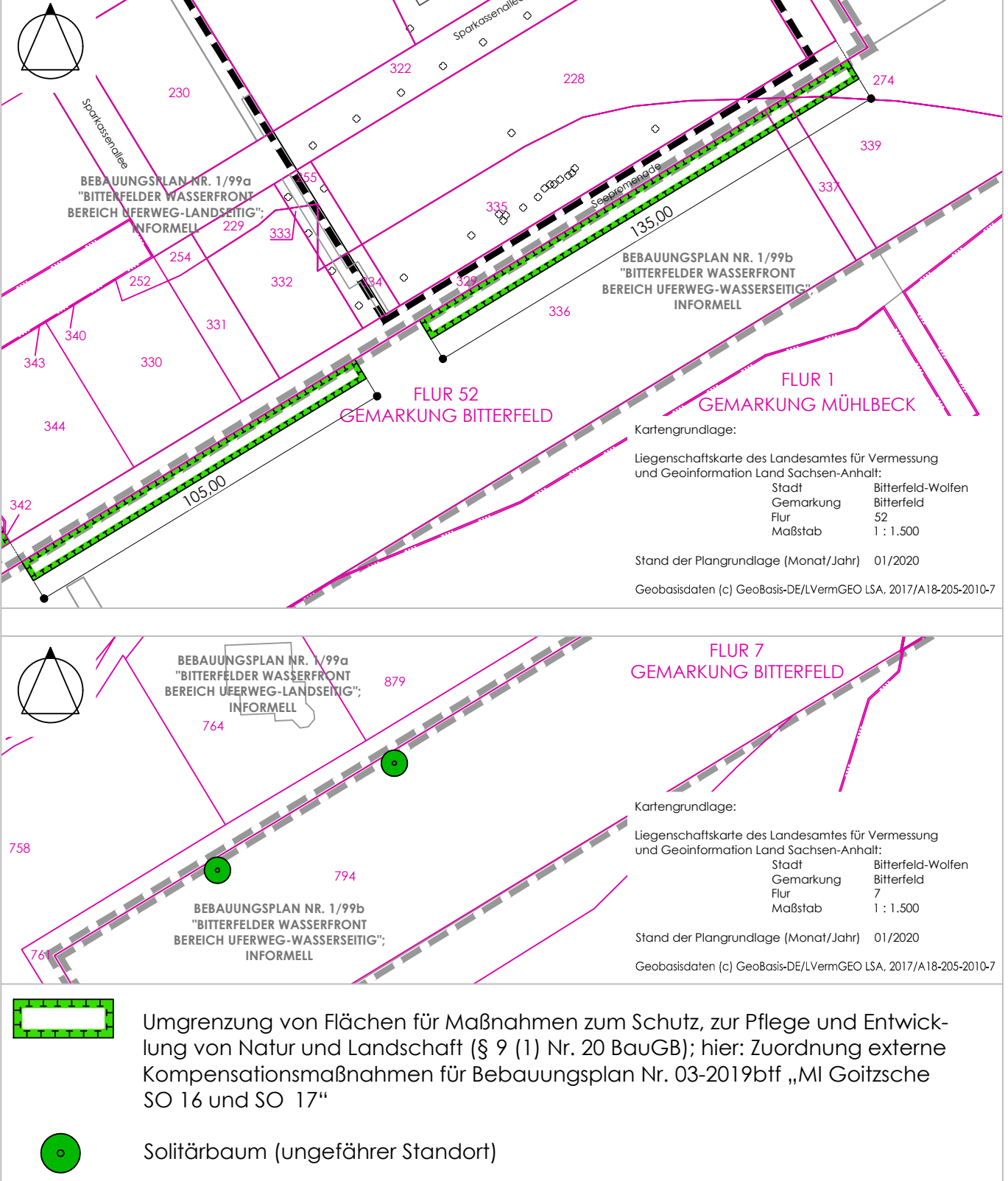
Auf der Fläche ist der vorhandene Mischbestand Laubholz zu einem standortgerechten Eichenwald zu entwickeln. Zur Erreichung des Zielbiototyps Stieleichenwald WCA sind gezielte Pflegemaßnahmen und die Entfernung von schadhaften und standortfremden sowie invasiven Gehölzarten vorzunehmen. Bestandslücken sind durch ergänzende Anpflanzungen aufzufüllen.

Die konkreten Pflanzstandorte werden zur Vorbereitung der Maßnahmendurchführung in einem städtebaulichen Vertrag durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen näher bestimmt. Die Neuanpflanzungen sind zu 70 % mit Stieleiche auszuführen, daneben auch Feld-Ahorn und Hainbuche. Weißdorn Schlehe, Hartriegel und Ribes-Arten sind als Ergänzung der Pflanzung und zur Anreicherung der Artenvielfalt vorzugsweise in den Randbereichen zu fördern.

Bei Bedarf ist zur Vermeidung von Wildschäden ein Forstschutzaun (1,60 m Höhe) zu errichten, der nach dem Herauswachsen der Kultur aus dem Verblissbereich zurückzubauen ist.

Maßnahme R

Flurstücke 274, 336, 337 und 339, Flur 52, Gemarkung Bitterfeld;
Flurstück 794, Flur 7, Gemarkung Bitterfeld
Anpflanzung einer Baumreihe und von 2 Solitärbäumen



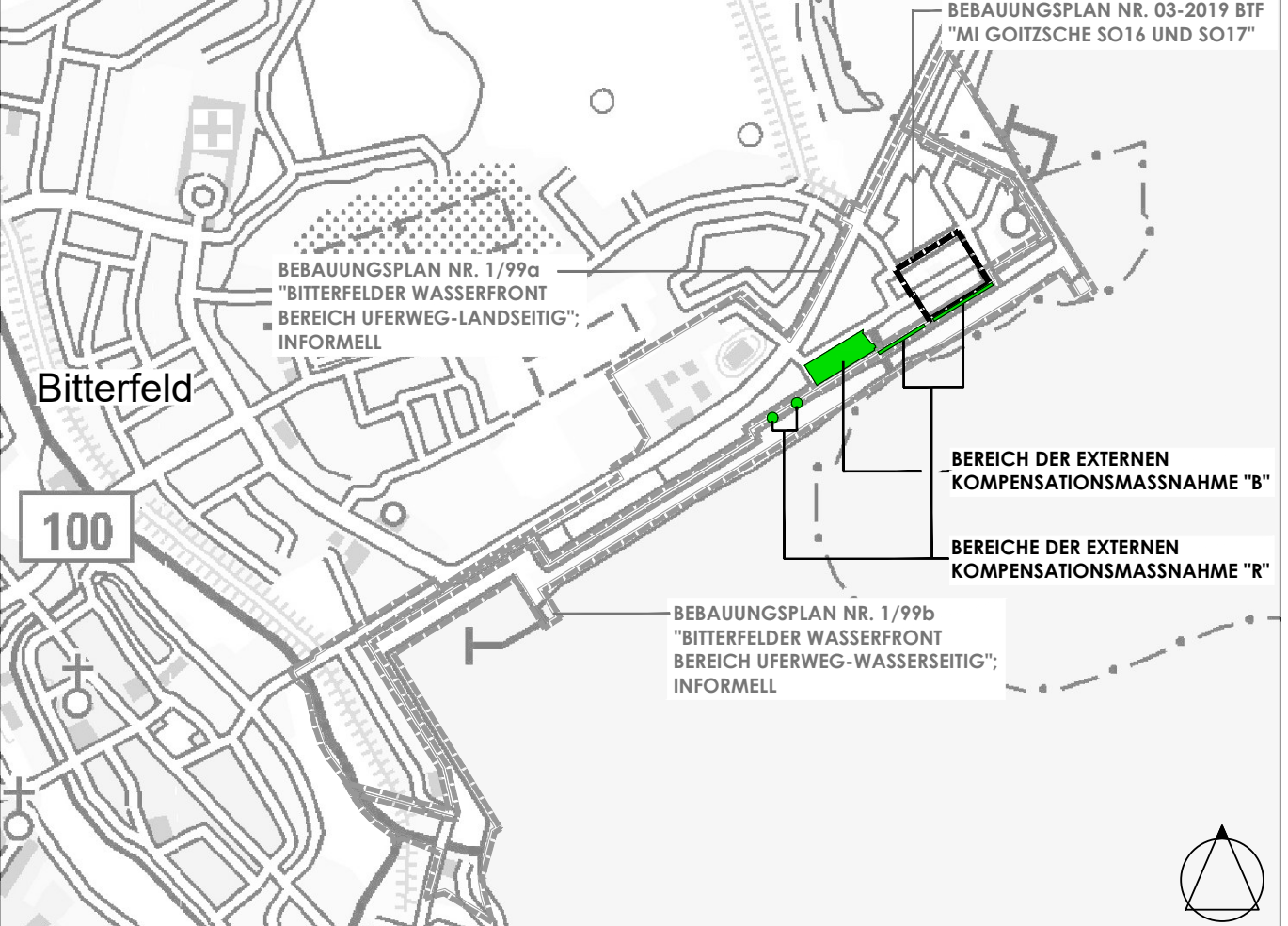
Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ hervorgerufenen Eingriffe wird parallel zum Planungsbereich ein rd. 240 m umfassender Abschnitt des Uferweges auf der Südseite mit Bäumen bepflanzt. Die Bäume sind mit einem Mindestabstand von 20 m zu setzen, damit die Blickbeziehungen zum Wasser und zu den jenseitigen Uferbereichen gewährleistet bleiben. Zwei weitere Bäume sind als räumliche Markierung des Landschaftsfensters am Kaffeehaus zu setzen.

Die konkreten Pflanzstandorte werden zur Vorbereitung der Maßnahmendurchführung in einem städtebaulichen Vertrag durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen näher bestimmt. An gepflanzten werden sollen Hochstämmen standortgerechter Laubholz Arten in Qualitäten ab 18-20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe). Zu verwenden sind vorzugsweise Stieleichen und Linden gemäß Artenliste, insgesamt sind max. drei verschiedene Arten auszuwählen. Am Kaffeehaus sind 2 Bäume derselben Art anzupflanzen.

Die Flächen befinden sich außerhalb des Planungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“, innerhalb des Planungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01/99a „Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg wasserseitig“.

Die Durchführung der externen Maßnahmen „B“ und „R“ ist durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Übersichtsplan zur Lage der externen Kompensationsmaßnahmen „B“ und „R“



Top. Karte 1:25.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-205-2010-7

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 und 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2355), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BnatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP St 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

SATZUNG DER STADT BITTERFELD-WOLFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 03-2019btf „MI GOITZSCHE SO 16 UND SO 17“

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen am 12.06.2019 die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 10-20 am 17.07.2020 erfolgt.

Teil A

- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B

- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ vom 12.06.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 10-20 am 17.07.2020 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen haben in der Zeit vom 20.07.2020 bis zum 03.08.2020 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 10-20 am 17.07.2020 erfolgt. Mit Schreiben vom 16.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB sowie Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
- Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat am 08.12.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“ mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist am 21.01.2022 im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 01-22 erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen, hat in der Zeit vom 31.01.2022 bis zum 02.03.2022 gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 21.01.2022 im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 01-22 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.01.2022 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB am 12.03.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 03-2019btf „MI Goitzsche SO 16 und SO 17“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 12.06.2019 vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 12.06.2019 gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den

Oberbürgermeister

Anlage 3_086-2022

7. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bitterfeld-Wolfen, den

Oberbürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht und deren Anlagen sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. am 12.06.2019 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sowie auf der Internetseite der Stadt Bitterfeld-Wolfen einsehbar. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt. Die Satzung ist am 12.06.2019 in Kraft getreten.

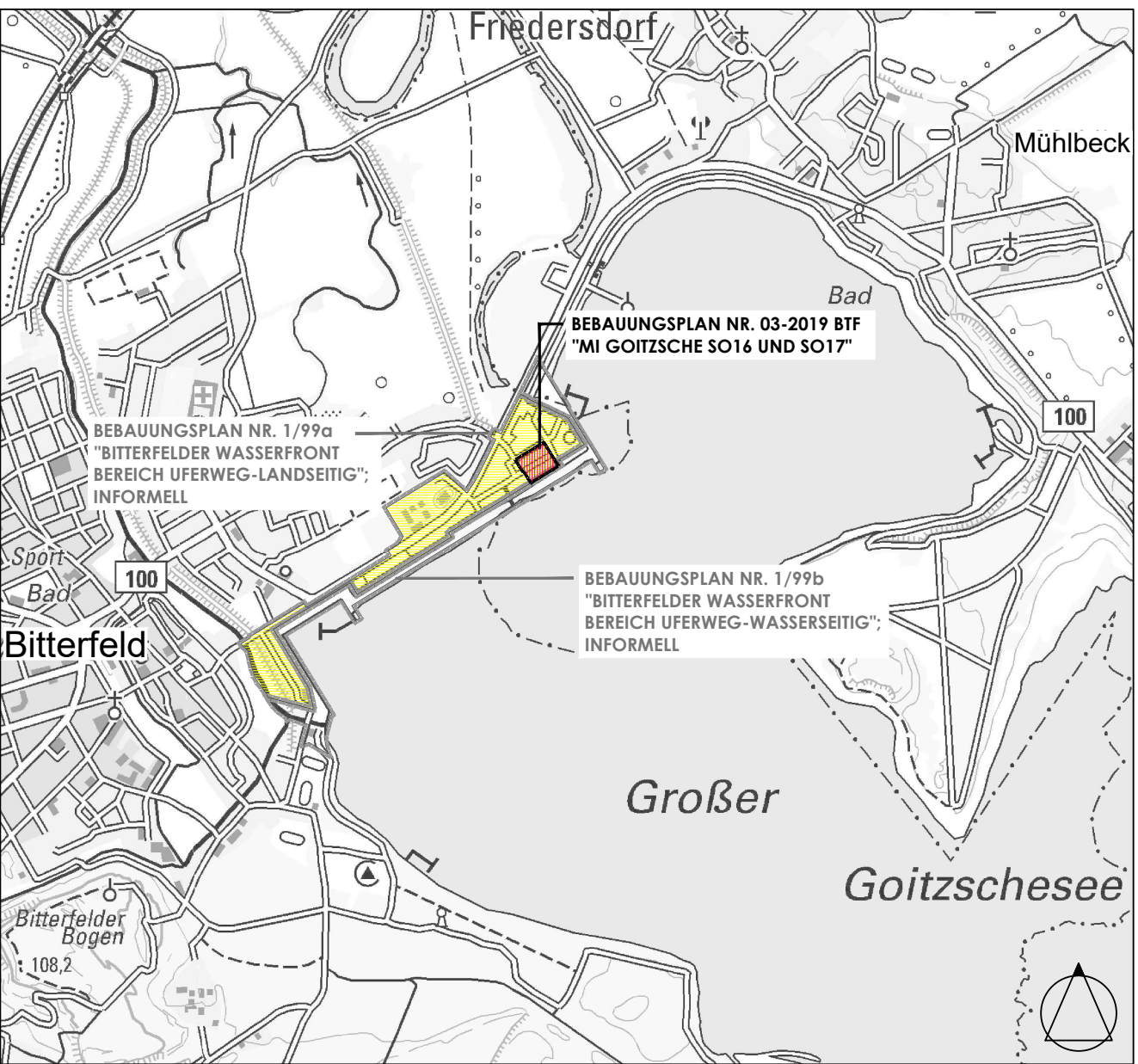
Bitterfeld-Wolfen, den

Oberbürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bitterfeld-Wolfen, den

Oberbürgermeister



Top. Karte 1:25.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A18-205-2010-7

STADT BITTERFELD-WOLFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 03-2019btf

"MI Goitzsche SO 16 und SO 17"



SATZUNG

Verfahren: gem. § 10 (1) BauGB

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN