

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GH max. maximale Gebäudehöhe ab OK Straßenmitte
Baugrenze
Baulinie

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

priv. private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

--- Gemarkungsgrenze
--- Flurstücksgrenze
15 Flurstücksnummer
--- geplante Flurstücksgrenze
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
--- Freizuhalten von Zufahrten
--- oberirdische Leitungen

Verkehrsflächen

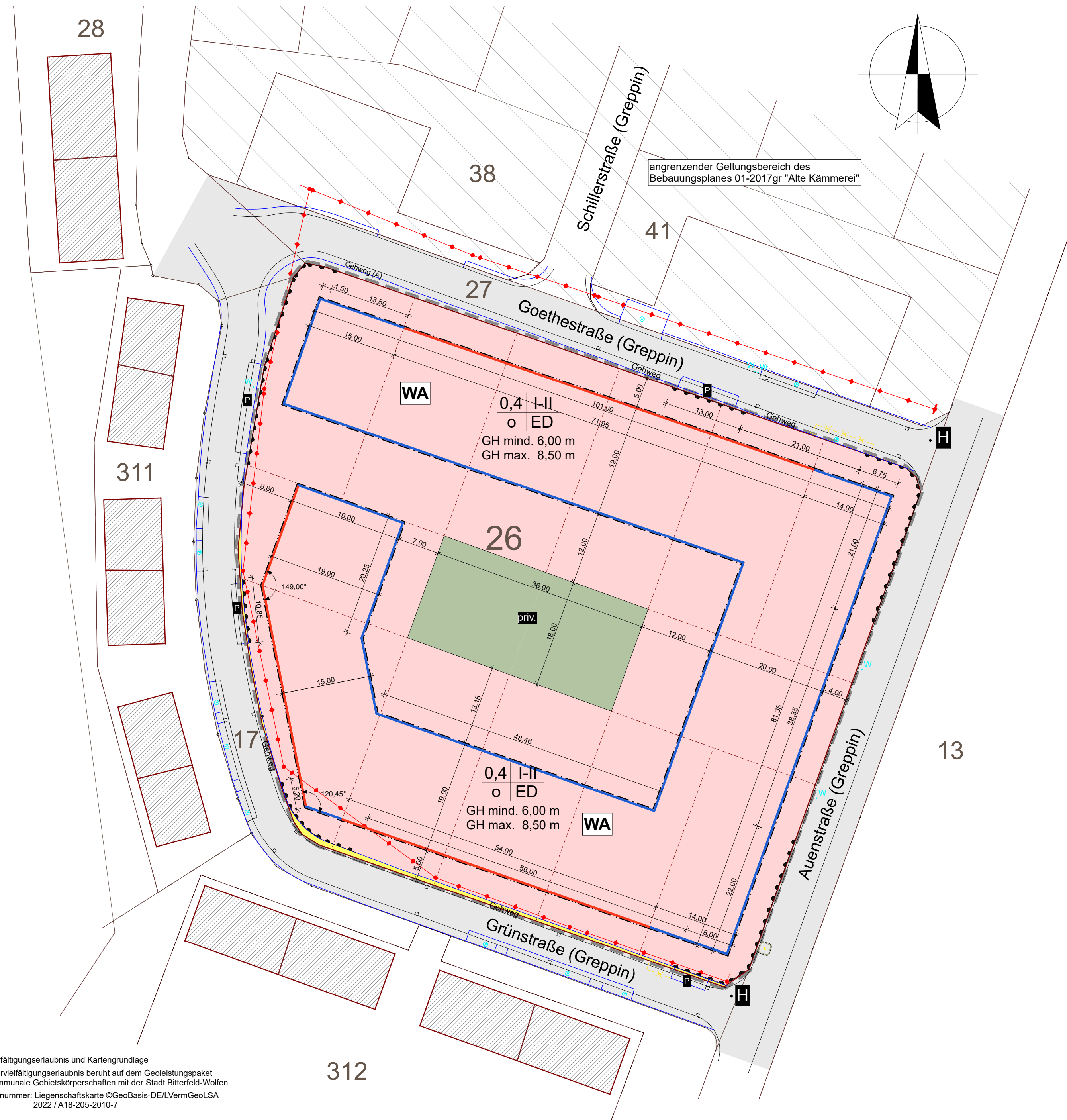
öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien

Zur Information und Abstimmung über Inhalte des B-Planes, keine Festsetzungen entsprechend § 9 Abs.1 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien
Hydrant
vorhandene Bebauung

Hinweise

Planzeichnung Teil A



Vervielfältigungserlaubnis und Kartengrundlage
Die Vervielfältigungserlaubnis beruht auf dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen.
Lizenznummer: Liegenschaftskarte ©GeoBasis-DE/LVermGeoLSA 2022 / A18-205-2010-7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Anlage 1
024-2023

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Flächen ist das Errichten von Wohnhäusern und dazugehöriger Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nach § 10 (4) BauNVO zulässig.
- Zulässig sind Räume für freie Berufe.
- Die GRZ beträgt 0,4.
- Innerhalb des WA sind ein bzw. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe wird zusätzlich mit einer Mindesthöhe von 6,00 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt.
- Höhenlage der baulichen Anlagen im Wohngebiet

Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss OK FF EG darf in allen WA nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

- Der Bezugspunkt der Bemessung der Wandhöhen innerhalb des Baufeldes ist die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzung des Baugrundstück zur zugeordneten Verkehrsfläche.
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Flächen die als Grünfläche ausgewiesen sind.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- In den als WA gekennzeichneten Flächen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Pro Wohnhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien markiert. Eine Überschreitung entsprechend § 23 (3) BauNVO zulässige Überbauung der Baugrenze bzw. Baulinie ist nicht zulässig.
- Garagen und Carports sind von der Baulinie ausgenommen. Wohn- bzw. Hauptgebäude müssen mit mind. 2/3 der Baulinie zugewandten Gebäudeseite, an der Baulinie liegen.

- Einfriedungen
Einfriedungen als geschnittene oder frei wachsende Hecke, als offene oder geschlossene Zaunanlage zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur in einem Abstand von mind. 0,25 m und einer Höhe bis 1,20 m zulässig.

Zaunanlagen zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind im Bereich vom öffentlichen Verkehrsraum bis 5,00 m ins Grundstück ebenfalls auf eine Höhe bis 1,20 m begrenzt. Die übrigen Zaunanlagen können entsprechend der Vorgabe der BauO LSA errichtet werden.

Garagen und Stellplätze

- Die Errichtung von Garagenkomplexen und Tiefgaragen ist nicht zulässig.
- Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den Baugrundstücken sind je ein Stellplatz pro Wohneinheit, jedoch mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Garagen und Carports sind in einem Abstand von mind. 5,00 m zur Erschließungsstraße zugewandten Grundstückseite zu errichten.
- Für die Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und für die Anlage von Wegen gilt: Die Oberflächen sind mindestens mit einem Abflußbeiwert von 40% wasserdurchlässig zu gestalten. Für die Zufahrten sind bituminös gebundenen Decken und Straßenbeton unzulässig.

Grünordnung

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Gärten/Grünflächen zu nutzen und zu unterhalten. Geschlossene Schotter- bzw. Kiesflächen sind ausschließlich als Gebäudeeinfassung in einer Breite bis 0,50 m zulässig.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mind. extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Fensterlose Fassaden von nicht Wohngebäuden sind dauerhaft zu begrünen.
- Die als priv. Grünfläche festgesetzten Flächen, sind entsprechend Nr. 17. als private Gärten/Grünflächen zu nutzen und zu unterhalten.
- Innerhalb der Grundstücke ist je angefangene 500 m² im Bereich WA, mind. ein kleinkroniger, hochstämmiger Baum entsprechend der Pflanzliste bzw. einheimischer Baum zu pflanzen. Enthält das Baugrundstück Flächenanteile der priv. Grünfläche ist dort je angefangene 250 m² ein entsprechender Baum zu pflanzen.

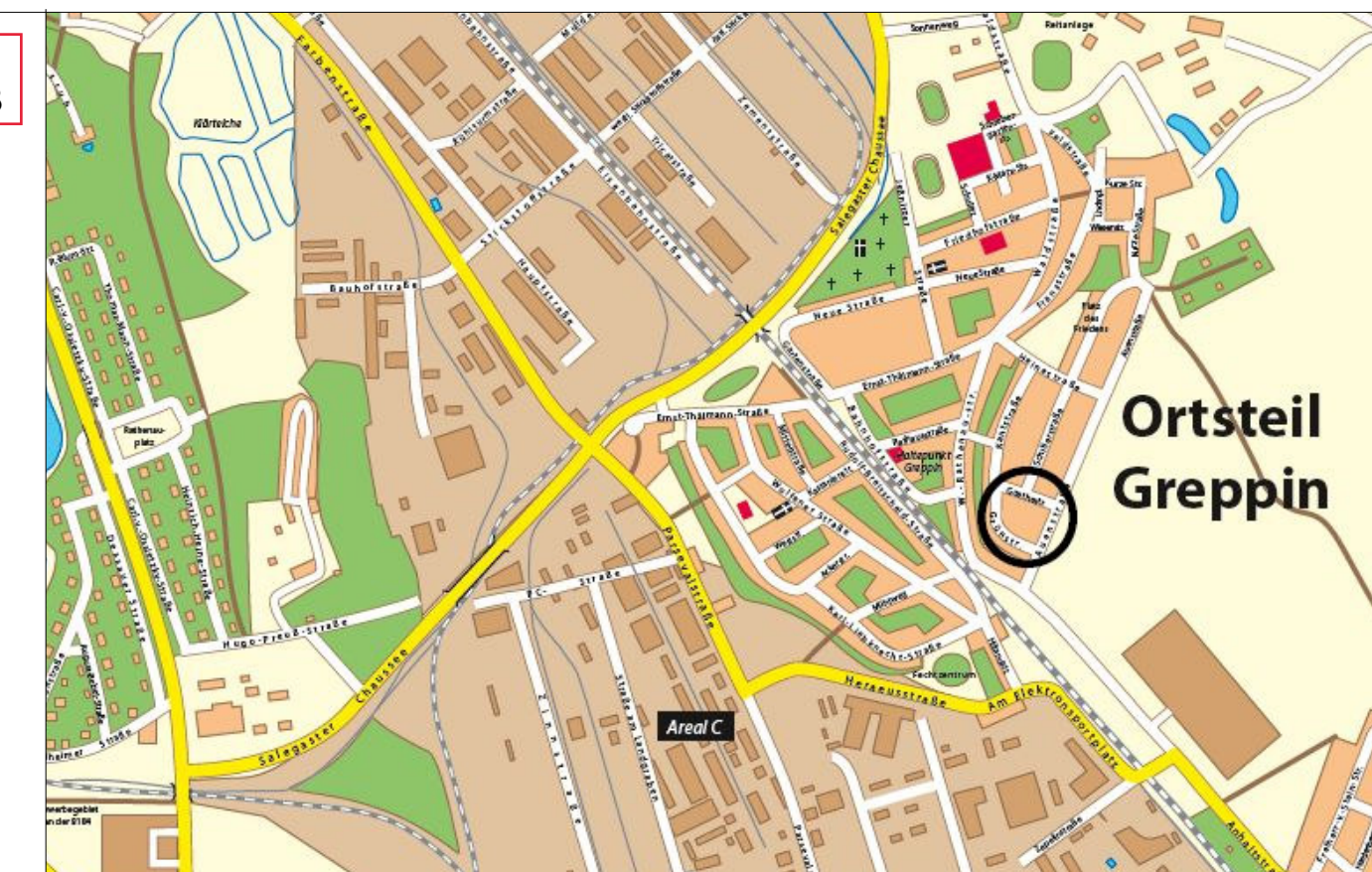
Pflanzliste

Solitär-Bäume	Feldahorn	Heckenpflanzen	Feldahorn
Acer campestre	Spitzahorn	Acer campestre	Hainbuche
Acer platanoides	Hainbuche	Carpinus Betulus	Liguster
Carpinus betulus	Vogelkirsche	Ligustrum vulgare	Alpen-Johannisbeere
Prunus avium	Eberesche	Ribes alpinum	
Sorbus aucuparia	Feld-Ulme		
Ulmus minor			
Malus domestica	Apfel		
Prunus avium	Kirsche		
Pyrus communis	Birne		
Prunus domestica	Pflaume		

- Niederschlagswasser
Das auf den Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Verkehrsflächen (nachrichtliche Übernahme)

- Innerhalb der als Verkehrsfläche gekennzeichneten Bereich sind Fuß- u./o. Radwege sowie Flächen für den ruhenden Verkehr enthalten.



Übersichtskarte

Übersichtskarte bereitgestellt durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen.

unmaßstäblich

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I S. 466)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18.10.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl I S. 2833)

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 12.03.2011.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planregion Anhalt- Bitterfel- Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

Allgemeine Hinweise

Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den Festsetzungen zur Baugestaltung und Grünordnung und der Begründung. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Greppin.

Der Geltungsbereich wird katastermäßig wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Greppin
Flur: 6
Flurstück: 26

Die nachrichtliche Übernahme beinhaltet Teilflächen der sich anschließenden öffentliche Verkehrsflächen der Goethestraße, der Auenstraße und der Grünstraße.

Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird in der Verwaltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

1.ENTWURF AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Bebauungsplan 01-2022gr
"Wohngebiet südlich der Goethestraße"

OT Greppin der Stadt Bitterfeld-Wolfen
nach §13 a BauGB

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Rathausplatz 1
06749 Bitterfeld-Wolfen

PLANUNGSBÜRO TROMMER

ARCHITEKTEN
+
INGENIEURE

MASSTAB
1 : 500
BLATT-NR.
E - 01

PARSEVALSTRASSE 13
06749 BITTERFELD-WOLFEN

Tel 03493 3154750
Fax 03493 3154755

DATUM
2023-01
PROJEKT-NR.
1904