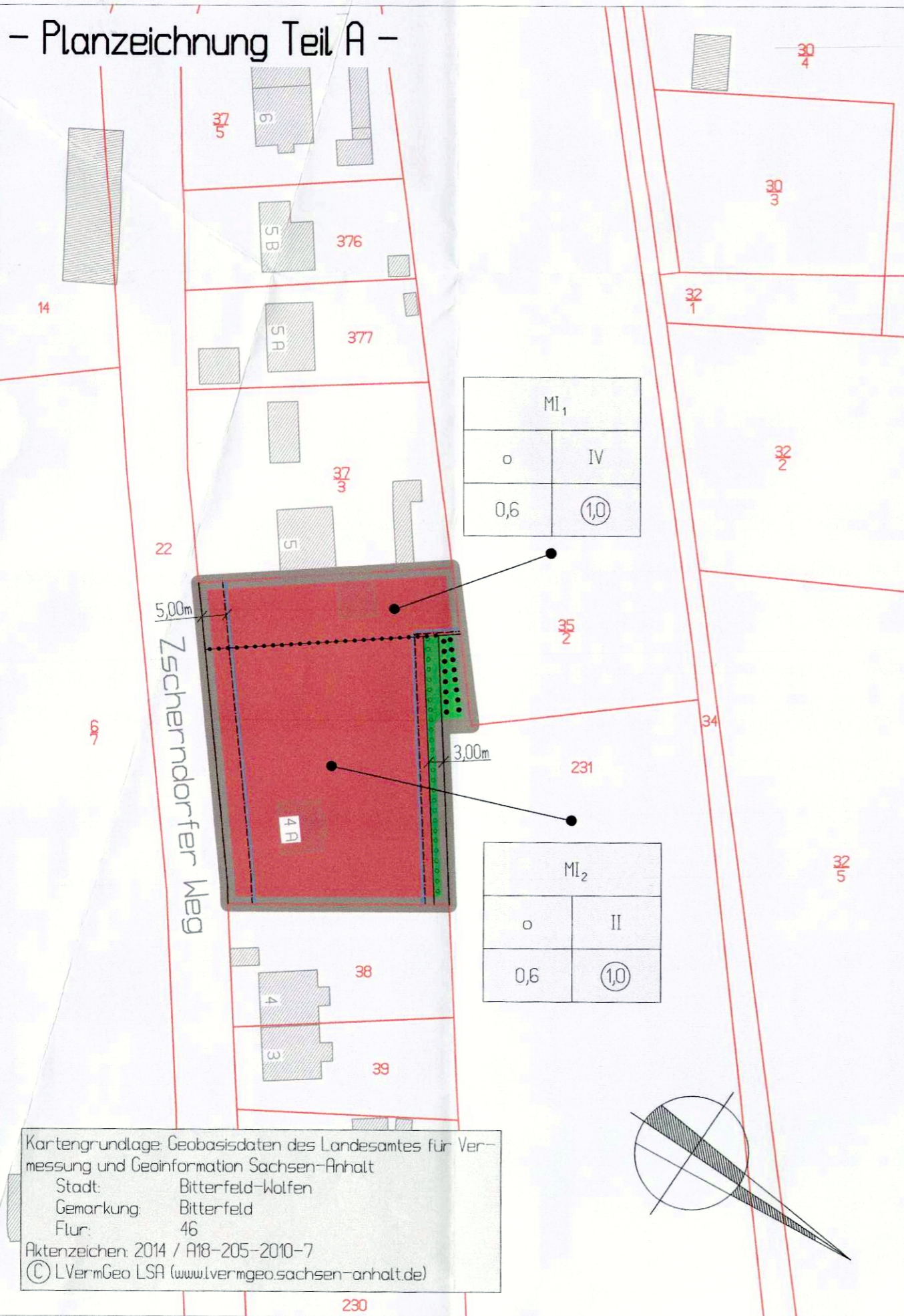


# 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld", OT Stadt Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen



**Planzeichenerklärung**

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	<b>Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Geobissern</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
<b>Bauweise</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b> (§ 9 Abs. 7 BauGB)
o offene Bauweise	<b>Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen</b> (§ 9 Abs. 8 BauGB)
— Baugrenze	Flurstücknummer
	Flurstücksgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## Verfahrensvermerke

### Präambel:

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), in der derzeit gültigen Fassung, wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld", OT Stadt Bitterfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

- Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 30.05.2018 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im "Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt" am 21.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß §13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in der Sitzung am 12.09.2018 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.10.2018 bis einschließlich 23.11.2018 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, im "Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt" am 13.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auch darauf hingewiesen, dass im Verfahren von einer Überprüfung abgesehen wird.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert. Mit gleichem Datum erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
- Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Anregungen am 02.04.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde vom Stadtrat am 02.04.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 02.04.2019 gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den 09.04.2019 Der Oberbürgermeister - Armin Schenk

Bitterfeld-Wolfen, den 16.04.2019 Der Oberbürgermeister - Armin Schenk

Bitterfeld-Wolfen, den 20.05.2019 Der Oberbürgermeister - Armin Schenk

Bitterfeld-Wolfen, den ..... Der Oberbürgermeister - Armin Schenk

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - Es handelt sich um ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO.
  - Zulässige Nutzungen im Mischgebiet MI1 und MI2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) 1, 2, 3, 4 und 6 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)
 

Mischgebiet MI1	GRZ: 0,6 GFZ: 1,0 Anzahl der Vollgeschosse: IV
Mischgebiet MI2	GRZ: 0,6 GFZ: 1,0 Anzahl der Vollgeschosse: II
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)
 

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
- Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
  - Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
  - Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen, Stützmauern i.v.m. der Zufahrt zu Tiefgaragen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Im Rahmen der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sind daher kombinierte, naturnah gestaltete Retentionsräume mit angrenzenden Versickerungsflächen ausgewiesen.
- Festsetzungen zur Umsetzung des Grünordnungsplanes
 

Innerhalb der Grünflächen sind Grundstückszufahrten zulässig.

Innerhalb der Mischgebiete sind 3m breite Hecken zur Grundstücksaufteilung anzupflanzen. Pflanzung zweireihig. Pflanzabstand 1,5m in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen.

20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt zu bepflanzen:  
 Auf je 100 m<sup>2</sup> sind 2 Hochstämme (U=12-14cm je 2x verpflanzt) und 80 Sträucher (H=60-100cm je 2x verpflanzt) gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen.

**Pflanzliste 1 - Hochstämme**

Feldahorn	Acer campestre Zuchtsorten "Elsrijk"/ "Green Top"/ "Queen Elizabeth"
Frühlings-Kirsche	Prunus "Pandora"
Kugelahorn	Acer platanoides "Globosum"
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Scharlach-Kirsche	Prunus sargentii "Accolade"
Zierapfel in Zuchtsorten	Malus Hybrid
Zierkirschen in versch. Arten und Sorten	Prunus spec.
Stadt-Birne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
hochstämmige Obstbäume verschiedener Sorten	

**Pflanzliste 2 - Sträucher**

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Bauern-Jasmin in versch. Zuchtsorten	Philadelphus coronarius
Blut-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Feuerdorn in versch. Zuchtsorten	Pyracantha
Gefülltblühende Deutzie	Deutzia scabra "Candidissima"
Gelbholziger Hartrie gel	Cornus stolonifera "Flaviramea"
Pracht-Spiere	Spirea vanhouttei
Rosen-Deutzie	Deutzia hybrida "Mont Rose"
Schneeball in versch. Zuchtsorten	Viburnum
Weigelen in versch. Zuchtsorten	Weigela



**BEBAUUNGSPLAN**

**BEZEICHNUNG 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 2/99 "Gewerbepark Bitterfeld", OT Stadt Bitterfeld, Stadt Bitterfeld-Wolfen**

<b>MAßSTAB</b>	<b>1: 1.000</b>	<b>GEMARKUNG</b>	<b>Bitterfeld</b>
<b>FASSUNG VOM</b>	<b>Januar 2019</b>	<b>FLUR</b>	<b>46</b>

**PLANUNGSPHASE**

**SATZUNGSEXEMPLAR**

<b>Ingenieurbüro Ladde</b> Dipl.-Ing. Claudia Ladde Infrastruktur • Straßenbau • Objektplanung	 INGENIEURBÜRO LADDE	<b>OT Bitterfeld</b> Binnengärtenstraße 10 06749 Bitterfeld-Wolfen Tel. 03493 / 338090 Fax 03493 / 3380929 E-mail: info@iso-ladde.de www.iso-ladde.de	<table border="1"> <tr> <th>Datum</th> <th>Name</th> </tr> <tr> <td>bearbeitet 01/19</td> <td>Ing.büro</td> </tr> <tr> <td>gezeichnet 01/19</td> <td>Ing.büro</td> </tr> <tr> <td>geprüft:</td> <td></td> </tr> </table>	Datum	Name	bearbeitet 01/19	Ing.büro	gezeichnet 01/19	Ing.büro	geprüft:	
Datum	Name										
bearbeitet 01/19	Ing.büro										
gezeichnet 01/19	Ing.büro										
geprüft:											