

# Verfahrensvermerke

- Aufstellung und Beteiligung
  - Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-2018wo "Musikercarré" im Ortsteil Stadt Wolfen aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 24.10.2018.

Der Stadtrat hat in selber Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben ab 01.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 03.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 während der verwaltungsüblichen Dienstzeiten bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen, im Verwaltungssitz im Ortsteil Stadt Wolfen, Rathausplatz 1 in 06766 Bitterfeld-Wolfen, Zimmer 201 sowie im Zimmer 311/312 im Verwaltungssitz im Ortsteil Stadt Bitterfeld, Markt 7 in 06749 Bitterfeld-Wolfen öffentlich ausliegen. Der Entwurf war während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf von jedermann schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 24.11.2018 bekanntgemacht worden.

- Der Stadtrat von Bitterfeld-Wolfen hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städten am 08.05.2019 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bitterfeld-Wolfen, den 05.06.2019

(Armin Schenk)  
Oberbürgermeister



- Der Bebauungsplan Nr. 03-2018wo "Musikercarré" wurde durch den Stadtrat am 08.05.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan nebst Antrag wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 08.05.2019 gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den 05.06.2019

(Armin Schenk)  
Oberbürgermeister



- Der Bebauungsplan Nr. 03-2018wo "Musikercarré" der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird hiermit ausgefertigt.

Bitterfeld-Wolfen, den 05.06.2019

(Armin Schenk)  
Oberbürgermeister



- Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 07.06.2019, Nummer 8 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

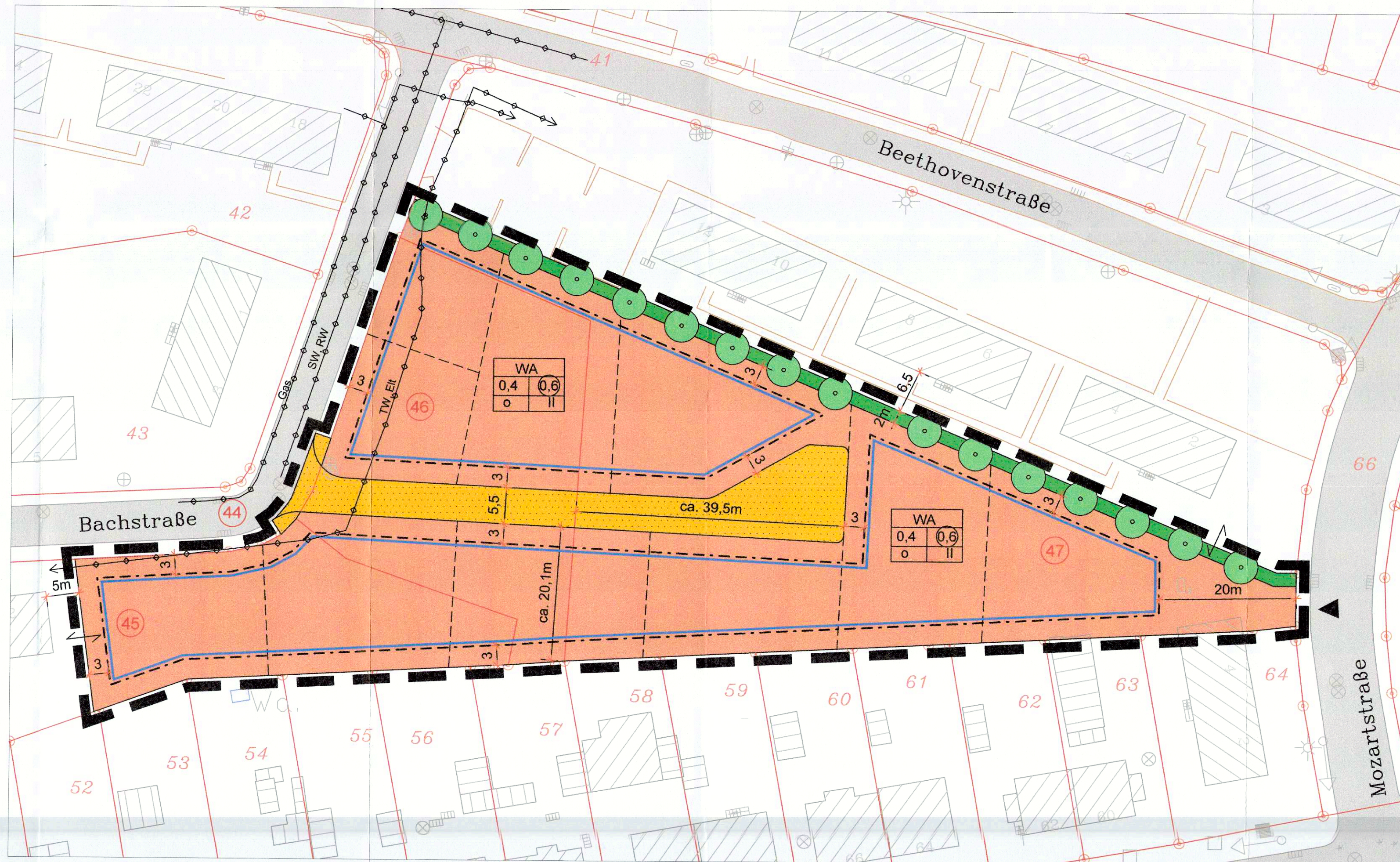
Der Bebauungsplan ist am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bitterfeld-Wolfen, den 12.06.2019

(Armin Schenk)  
Oberbürgermeister



# Bebauungsplan Nr. 03-2018wo "Musikercarré" im OT Stadt Wolfen Planzeichnung - Teil A



Gemarkung: Wolfen  
Flur: 13  
Flurstücke: tw. 44, tw. 45, 46 und tw. 47

Kartengrundlage:  
Auszug aus der Liegenschaftskarte  
© Geobasis-DE / LVermGeo LSA, 2018/A18-205-2010-7

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Hinweis

Der dargestellte Leitungsverlauf erfolgt nachrichtlich und ist unverbindlich.

Vor erdgreifenden und sonstigen Baumaßnahmen ist der genaue Verlauf des Leitungsbestandes der

- Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH
- Abwasserzweckverband Westliche Mulde

bei dem jeweiligen Versorgungsträger direkt abzufragen.

# Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, geplant
- Straßenverkehrsfläche, vorhanden
- Einfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdischer Leitungsbestand (nachrichtliche Übernahme)
- Elt Strom TW Trinkwasser
- SW Schmutzwasser RW Regenwasser
- Gas Erdgas

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- mögliche Grundstücksteilung (unverbindliche Darstellung)
- vorhandene Bebauung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Teil B - Textliche Festsetzungen

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Das Baugelände „Musikercarré“ ist nach § 4 BauNVO ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen

### 2. Festsetzungen zu Einzelhandel außerhalb der festgelegten Zentren

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m<sup>2</sup>, wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyps eines „Bitterfeld-Wolfener-Nachbarschaftsladens“ zuzuordnen sind.

### „Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

#### nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11) Fachhandel 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. 47.76.2) ohne Heimtierhaltung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst-, Antiquitäten-, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbe/Edelwaren (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, 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, Elektrohaushaltswaren	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 Elektrogeräte (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	Haushaltsdiele, Kurzwaren, Handarbeiten, Malerwaren für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus 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/Teppichböden (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	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel	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)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16 und 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6 als Höchstmaß.
- Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.

### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt eine offene Bauweise.

### 5. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein Abstand zur Verkehrsfläche von 3 m ist einzuhalten. Die notwendigen Stellplätze nach § 48 Abs. 1 BauO LSA sind vollumfänglich auf den privaten Baugrundstücken zu realisieren und herzustellen. Befreiungen oder Ausnahmen hierzu werden nicht zugelassen. Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

### 6. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 6 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ vorzunehmen.

Eine Baufeldfreimachung sowie die Rodung / Rückschnitte / Fällung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig.

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Bitterfeld-Wolfen vom 08.05.2019 der Bebauungsplan Nr. 03-2018wo „Musikercarré“ nach § 10 (1) BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

### Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

	<b>Stadt Bitterfeld-Wolfen</b> Bebauungsplan Nr. 03-2018wo „Musikercarré“
<b>Satzung</b>	Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen
März 2019	Entwurf und Ver- fahrensbetreuung: Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 500	Bearbeiter: K. Rieger / G. Sparfeld