

Bebauungsplan "W4 Alter Elbhafen, Teilplan A – 6. Änderung Wikana" der Stadt Lutherstadt Wittenberg



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.1
MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2
Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,6/0,8 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
 III...V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
 a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.1
 o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2

Verkehrflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrt
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Naturschutz und Landschaftspflege
 Private Grünfläche
 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Festsetzungen
 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 Abriss

Planunterlage
 Flurstücke
 Text Flurstücksnummern
 Nachbarbebauung



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- BauNVO vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28);
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
1.1 Im Gewerbegebiet sind zulässig
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
 - Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
1.2 Im Mischgebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Grundflächenzahl (GRZ)
 Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt.
 Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.
 Höhe der baulichen Anlagen
 Für die Höhe baulicher Anlagen werden im Gewerbegebiet maximal fünf (V) Geschosse festgesetzt.
 Für die Höhe baulicher Anlagen werden im Mischgebiet maximal drei (III) Geschosse festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)
 3.1 Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 250 m nicht überschreiten.
 3.2 Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
4. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
4.1 Erhaltungsbinding
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Der vorhandene Baumbestand auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung eines geschlossenen Gehölzbestands ist zu erhalten. Bei Abgang von (Einzel-)Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
4.2 Ersatzpflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB)
 Auf den dafür vorgesehenen Flächen ist je angefangene 100 m² ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste empfohlen.

GEHÖLZLISTE

Birnen
 Gellerts Butterbirne
 Konferenzbirne
 Pastorenbirne
 Gute Graue
 Nordhäuser Winterforelle
 Prinzessin Marianne
Äpfel
 Albrechtapfel
 Goldrenette
 Danziger Kantapfel
 Rosenapfel
 Geflammtter Kardinal
 Goldrenette von Blenheim
 Graue Französische Renette
 Grahams Jubiläumsapfel
 Grüner Winterstettiner
 Halberstädter Jungfernapfel
 Biesterfelder
 Boskoop
 Dülmener
 Galloway Pepping
 Landsberger Renette

Laubbäume
 Corylus avellana Hasel
 Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen
 Frangula alnus Faulbaum
 Malus sylvestris Wild-Apfel/Holz-Apfel
 Prunus padus Traubenkirsche
 Pyrus pyrastra Wild-Birne/Holz-Birne
 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 Salix caprea Sal-Weide

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat hat in der Sitzung am 29.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans W4 Alter Elbhafen, Tp. A – 6. Änderung Wikana beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2021ortsüblich bekannt gemacht.

Lutherstadt Wittenberg, den.....
 -Siegel- Der Oberbürgermeister

2. Satzungsbeschluss
 Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg hat den Bebauungsplan W4 Alter Elbhafen, Tp. A – 6. Änderung Wikana in seiner Sitzung am unter der Beschlussnummer: gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lutherstadt Wittenberg, den.....
 -Siegel- Der Oberbürgermeister

3. Ausfertigung
 Der Bebauungsplan W4 Alter Elbhafen, Tp. A – 6. Änderung Wikana in der Fassung des Satzungsbeschlusses wird hiermit ausfertigt.

Lutherstadt Wittenberg, den.....
 -Siegel- Der Oberbürgermeister

4. Bekanntmachung
 Die Satzung des Bebauungsplans W4 Alter Elbhafen, Tp. A – 6. Änderung Wikana ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lutherstadt Wittenberg, den.....
 -Siegel- Der Oberbürgermeister

5. Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lutherstadt Wittenberg, den

 Siegel Vermessungsbüro
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

LUTHERSTADT WITTENBERG
 - Der Oberbürgermeister -
 Fachbereich Stadtentwicklung

Bebauungsplan
 Vorhaben: „W4 Alter Elbhafen, Teilplan A-6 Änderung Wikana“

Blatt-Nr.: 1
 Maßstab: 1 : 1.000
 Bearbeiter:
 Gezeichnet:
 Datum: November 2021
 Geprüft:
 Geprüft:
 Datum:

Planverfasser: Bruckbauer & Henning GmbH
 Planung
 Bauordnung
 Bauverfahren
 Süßerstraße 45
 14913 Jülichberg
 Tel.: 03372 433233
 Fax: 03372 433245
 info@bruckbauer-henning.de
 www.bruckbauer-henning.de