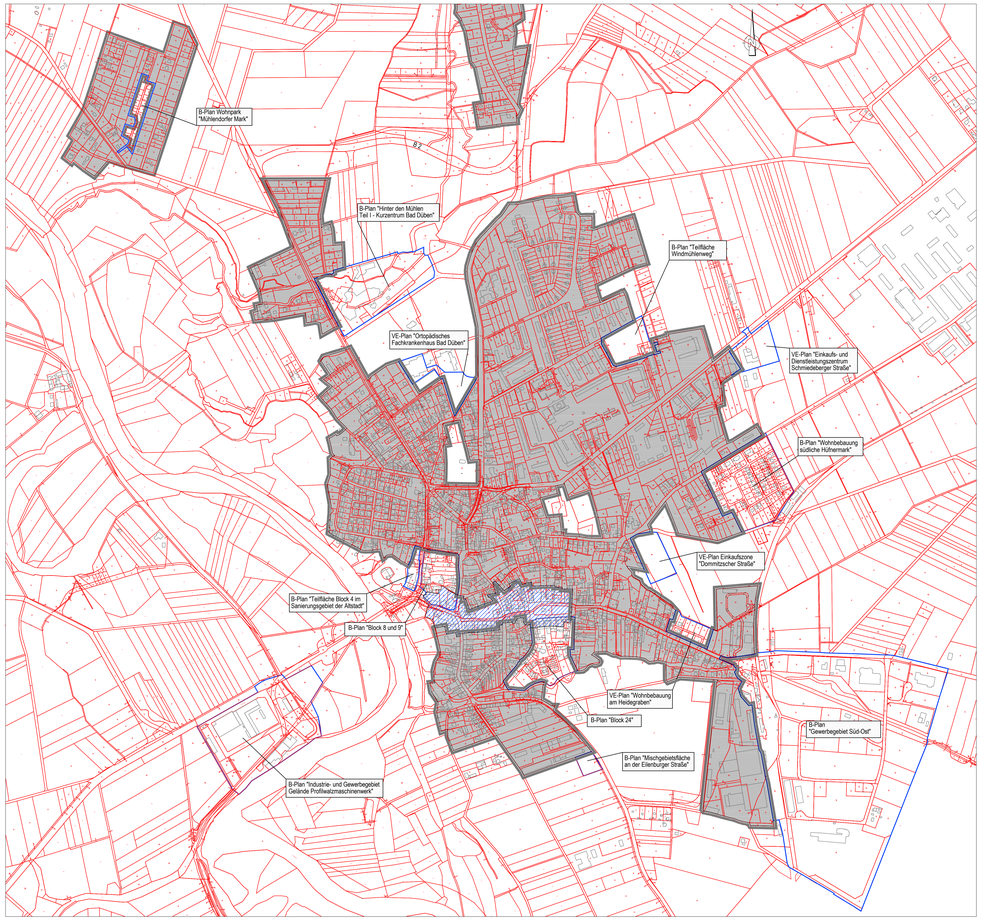
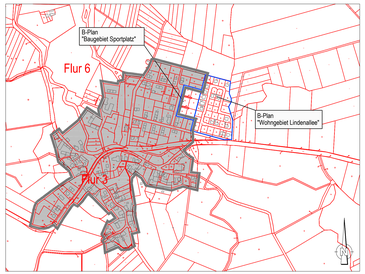
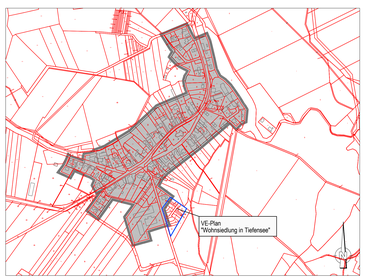
Teilbereich A - Bad Düben mit dem OT Alaunwerk / Weinbergshäuser



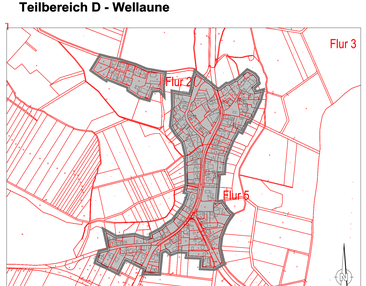
Teilbereich B - Schnaditz



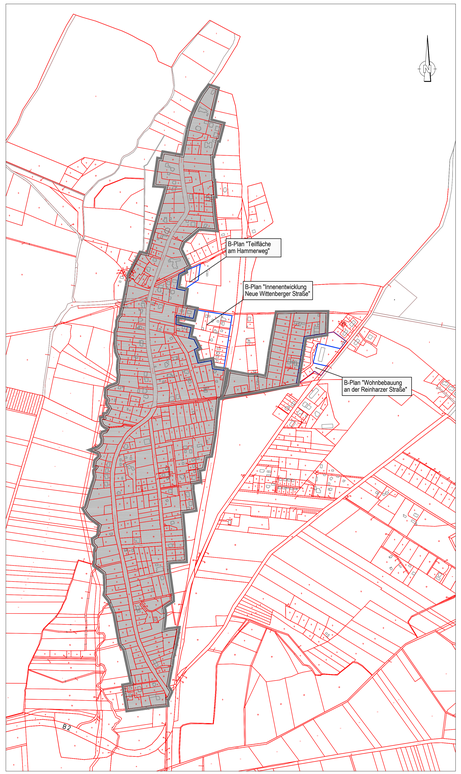
Teilbereich C - Tiefensee



Teilbereich D - Wellaune



Teilbereich A - Bad Düben, OT Hammermühle



Textliche Festsetzungen

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche)

1 Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der unter TF 5 festgesetzten Bad Dübener Sortimentsliste - soweit sie nicht unter den genannten ausnahmsweisen Nutzungen aufgeführt sind - unzulässig.

2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von „Bad Dübener Nachbarschaftsläden"

Nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der unter TF 5 festgesetzten Bad Dübener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m²
(„Bad Dübener Nachbarschaftsläden").

3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinteiligen Nahversorgern

Nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel eingeschlossen Getränke gemäß der unter TF 5 festgesetzten Bad Dübener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² (kleinteilige Nahversorger).

4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptsortimente gemäß der unter TF 5 festgesetzten Bad Dübener Sortimentsliste als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant einzustuften sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 100 m² nicht überschreiten.

5 Bad Dübener Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11), Facheinzelhandel 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, Heimtierernährung, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und 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, Elektrohaushaltwaren	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 Elektrogroßgeräte (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	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (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 (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, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und Zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bad Düben, Stadtratsbeschluss vom 11. Dezember 2014

6 Erweiterter Bestandsschutz

Die bauliche Änderung und Erneuerung von genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist ausnahmsweise zulässig. Nutzungsänderungen und Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nicht zulässig.

Hinweise

Der vorliegende auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellte Bebauungsplan regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Festsetzungen gelten ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten räumlichen Geltungsbereichs.
Soweit Bereiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in denen zumindest eine Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist, als auch nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.
Der in der Planzeichnung umgrenzte räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der folgenden Stadtteile von Bad Düben mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereichs „Innerstadt" Bad Düben:

- A - Bad Düben mit den Ortsteilen Hammermühle und Alaunwerk/Weinbergshäuser
- B - Schnaditz
- C - Tiefensee
- D - Wellaune

Aus der in der Planzeichnung enthaltenen zeichnerischen Umgrenzung der Flächen A, B, C und D ergibt sich keine rechtsverbindliche Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.
Grundstücke und Grundstücksteile, die nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, werden vom Geltungsanspruch dieses Bebauungsplans selbst dann nicht erfasst, wenn sie sich innerhalb des umgrenzten räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befinden sollten.

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flächen des zentralen Versorgungsbereichs der Innerstadt (A-Zentrum)
- FR/RR Planunterlage mit Gebäudebestand, Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

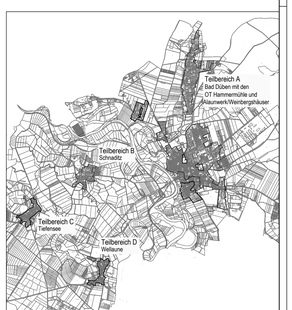
Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Bad Düben vom ..... der Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Düben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), *zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)*

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), *zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)*

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), *zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)*
Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.



Stadt Bad Düben

Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
Satzung

Maßstab: 1 : 5 000	Datum: 27. Februar 2017

Planverfasser:

TGH LANDGRÜN
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirschtor 10
06108 Halle / Saale
Tel.: (0345) 239 772 0

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2015 (Beschl.-Nr. 6-32-120) die Aufstellung des Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Düben im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 18/2015 der Stadt Bad Düben vom 18. September 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Düben, den Bürgermeisterin

2. Der Stadtrat hat am 15. Dezember 2016 mit Beschl.-Nr. 6-30-228 den Entwurf des Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Düben in der Fassung vom 24. November 2016 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung hat vom 4. Januar 2017 bis einschließlich 6. Februar 2017 in der Stadtverwaltung Bad Düben, Markt 11, 04849 Bad Düben, Bauamt, während der folgenden Dienststunden öffentlich ausgelegen:

Montag, Mittwoch und Donnerstag	9:00 bis 12:00 Uhr	13:30 bis 15:30 Uhr
Dienstag	9:00 bis 12:00 Uhr	13:30 bis 17:30 Uhr
Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr	

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 24/2016 der Stadt Bad Düben, Ausgabe vom 21. Dezember 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Düben, den Bürgermeisterin

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2. Januar 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Gleichzeitig erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Bad Düben, den Bürgermeisterin

4. Der Stadtrat hat die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 16. März 2017 geprüft und deren Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... 2017 mitgeteilt worden.

Bad Düben, den Bürgermeisterin

5. Der Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Düben bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, in der Fassung vom März 2017 wird hiermit ausgefertigt.

Bad Düben, den Bürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Düben bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, in der Fassung vom März 2017 wird hiermit ausgefertigt.

Bad Düben, den Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtsblatt Nr. ... 2017 der Stadt Bad Düben vom ..... 2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... 2017 in Kraft getreten.

Bad Düben, den Bürgermeisterin