

Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90

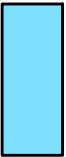
Art der baulichen Nutzung

SO

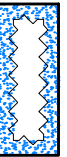
Sondergebiet

SO 01 - SO 11 **Tel**sondergebiete

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen



Überschwemmungsgefährdetes Gebiet HQ 100

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse

FH 8,0m max. Firsthöhe über Gelände

TH 6,0m max. Traufhöhe über Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

30

Zone 30

VB

Verkehrsberuhigter Bereich

F

Feuerwehrwendepplatz

Grünflächen



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen



Zeitplatz

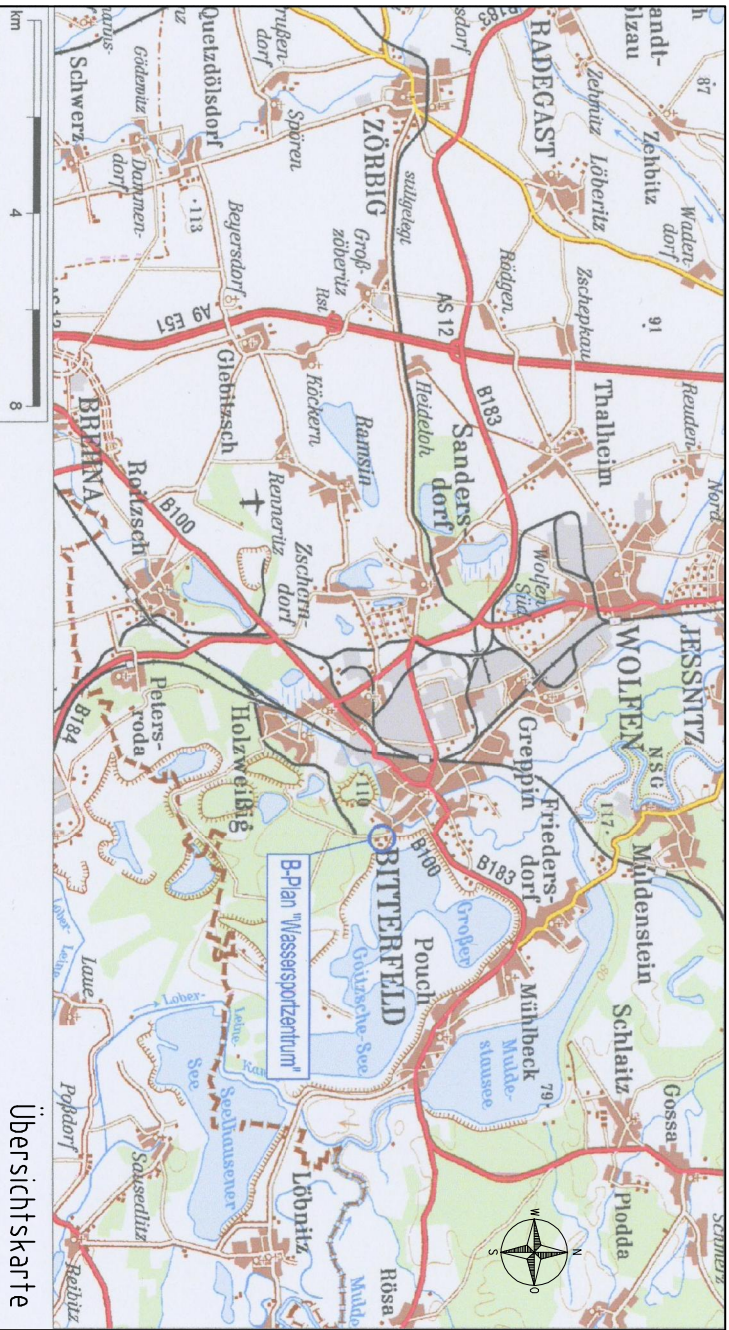
A	
B	C
D	E

A = Art der baulichen Nutzung
B = Bauweise
C = Grundflächenzahl
D = max. Anzahl der Vollgeschosse
E = max. Höhe baulicher Anlagen

Legende



vorhandene Gebäude (Erhalt)



Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Geo-KGK)

Gemeinde : Bitterfeld-Wolfen, Stadt
Gemarkung : Niemegk, Bitterfeld

Flur : 2, 8, 9

Flurstücke : verschiedene

Maßstab : digitale Vorlage

Stand der Planunterlage : März 2011

Vervielfältigungserlaubnis

erteilt durch das L VermGeo : Sachsen-Anhalt, Dessau-Roßlau
ALK GeoBasis-DE / L VermGeo LSA,
2011 / A18-205-2010-7

Übersichtskarte

Grundlage : Topogr. Karten 1:200000;
TÜK 200, CC 4.734

Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das L VermGeo : Sachsen-Anhalt, Dessau-Roßlau
am / Aktenzeichen : 25.06.2008 / A9-231-2008-07

Stadt Bitterfeld-Wolfen

IPC Stadtentwicklungsdes. mbH



1. Änderung und Ergänzung
Bebauungsplan "Wassersportzentrum" Bitterfeld

2. Entwurf

Präambel

Auf Grund §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 20.04.2011 der erste Entwurf zur 1. Änderundes Bebauungsplanes "Wassersportzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3 und 4, Abs. 1 BauGB erlassen.

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der :

BIG Ingenieurgesellschaft mbH
B i t t e r f e l d

Ortsteil Bitterfeld
Parsevalstraße 25
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel.: 03493 / 73076
Fax: 03493 / 73317
e-Mail: big@tinet.de
Internet: big-bitterfeld.de

Datum	Maßstab	gezeichnet	Versionsstand	Änderung
10.05.2011	1 : 1000	Reinh	19.09.2011	Stand: 19.09.2011 (nach Abwägung zum 1. Entwurf)

1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan „Wassersportzentrum“ Bitterfeld

der
IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

- Textliche Festsetzungen (2. Entwurf) -



Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der



OT Bitterfeld

Parsevalstraße 25

06749 Bitterfeld-Wolfen

Tel.: 03493 / 73076

Fax: 03493 / 73317

Stand 19.09.2011

2. Entwurf der Textliche Festsetzungen (Teil B) zur 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan "Wassersportzentrum" Bitterfeld

Die Zwischentitel im Text sind nicht Bestandteil der Textlichen Festsetzungen

0. Allgemeines

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf den östlich der Seepromenade gelegenen Teil des Plangebietes. Speziell sind die Fläche des bisherigen Sondergebietes SO 10 und die im Wasser liegende "Fläche für Schwimmende Häuser" betroffen.

Die anderen Sondergebiete SO 01 bis SO 09, die Grün- und Waldflächen sowie die Planstraßen werden von den Änderungen nicht berührt. Für diese Bereiche gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wassersportzentrum" in der Fassung vom 10.05.2010 .

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, BauNVO)

1. und 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage zur Entwicklung eines Sondergebietes (SO) für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus. Es sind nach der Art der Nutzungsbeschränkung verschiedene Teilgebiete (SO 01 bis SO 11), Grünflächen und Waldgebiete ausgewiesen, die überwiegend der Erholung dienen. Allgemein zulässig sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke.

Die Einleitung von Regenwasser in den Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes ist nicht zulässig.

SO 10 Sondergebiet "Schiffsliegefläche"

zulässig sind: - 2 Steganlagen für Sport-, Tourismus- und Wirtschaftsboote je mit einer Länge von max. 8,0m auf dem Land und max. 25,0m im Wasser
- 1 kombinierte Steg-/Slipanlage für Boote und Fahrgastschiffe mit einer Länge von max. 30,0m auf dem Land und max. 25,0m im Wasser sowie einer Länge parallel zum Ufer von max. 40,0m

- "Schiffsliegeplatz" (15,0m x 40,0m = 600m²)

zulässig sind: - 1 Schiffsliegeplatz von max. 600m² mit zugehörigem, nicht störenden und nicht produzierendem Gewerbe zur Schiffswartung / -reparatur (nur in Verbindung mit Vereins-, Sport- und Erholungseinrichtungen sowie auf dem Großen Goitzschensee betriebene Fahrgastschiffe)
- temporär aufgestellte Gerüste auf dem Schiffsliegeplatz dürfen eine max. Höhe von 6,0m über OK Gelände nicht überschreiten
- untergeordnete Nebenanlagen zur Lagerung von Werkzeugen und Materialien mit einer Gesamtfläche bis 100m²

ausnahmsweise zulässig sind: - einzelne, überdachte Sitzgruppen mit Tisch mit einer Gesamtfläche bis 20,0m²

- Innerhalb der mit "A, B, C und D" gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen in Form von Einfriedungen ausnahmsweise zulässig.

SO 11 Sondergebiet "Schwimmende Ferienhäuser"

- "Fläche für Schwimmende Ferienhäuser" (30mx150m und 6mx ca.33m ca. 4700m²):

zulässig sind: - 1 Steganlage für "Schwimmende Ferienhäuser" mit einer Länge parallel zum Ufer von max. 150m
- 10 "Schwimmende Ferienhäuser" (Hausboote) mit einer Höhe von max. 7,0m über dem Wasserspiegel (2 Vollgeschosse und Dachterrasse, Geländer und Befestigungsstangen dürfen die OK der Gebäude überragen)

- "Fläche für Zugang und Bewirtschaftung" (15m x 40m und 5m x ca. 18m ca. 700m²):

zulässig sind: - eine Teil- oder Vollversiegelung der gesamten Fläche
- 1 Zufahrt über die Feuerwehrstell- und -wendefläche
- max. 12 überdachte Stellplätze (Carports, Unterstände) und Geräteschuppen für die Bewohner der "Schwimmenden Ferienhäuser" mit je einer Grundfläche von max. 3,0m x 9,0m (Innen) und einer Höhe von 3,0m über OK Gelände, maßgebend ist der höchste Geländepunkt an der Außenkante
- das vor und unter den Carports anfallende Regenwasser ist über einen Leichtflüssigkeitsabscheider zur Versickerung zu bringen bzw. in den Großen Goitzschensee einzuleiten
- 1 Feststeganlage mit Anbindung an den Schwimmsteg der "Schwimmenden Ferienhäuser" mit einer Stegbreite von max. 2,5m

- privaten Grünfläche "A":

zulässig sind: - das Abstellen von Booten in Verbindung mit der Nutzung der Anlage "Schwimmenden Ferienhäuser"

- Innerhalb der mit "E, F, G, H, I und K" gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen in Form von Einfriedungen ausnahmsweise zulässig.

Tabelle der Nutzungsmaße in den Sondergebieten:

Sondergebiet	max. Zahl Vollgeschosse (VG)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	max. Höhe über Gelände
SO 10	I	0,6	0,6	OK 6,0m
SO 11 (landseitig)	I	0,7	0,7	OK 3,0m
SO 11 (wasserseitig)	II	0,5	1,0	OK 7,0m

Bei Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§20 Abs.3 BauNVO). Nicht überdachte Flächen (Terrassen und Dachterrassen) bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Es ist keine besondere Bauweise vorgeschrieben.
- Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m sind nicht zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes

- Im Sondergebiet SO 10 sind nur nicht störende, nicht produzierende Gewerbe zulässig.
- Im Sondergebiet SO 11 sind nur standortgebundene Nebenanlagen der Hauptnutzung zulässig.
- Für die "Schwimmenden Ferienhäuser" ist die Einhaltung der Innenraumwerte zu gewährleisten durch:
 - eine entsprechende Anordnung der Gebäude oder
 - eine entsprechende Raumanordnung in den Gebäuden - Schutzbedürftige Räume i.S. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Ausgabe November 1989) dürfen nicht an der Seite erhöhten Lärmaufkommens angeordnet werden oder
 - den Einbau von Fenstern mit der Schallschutzklasse III auf der Lärm zugewandten Seite der Gebäude, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden.

Löschwasserbereitstellung

- Die Errichtung von Feuerwehrezufahrten, -stellplätzen und -wendemöglichkeiten hat nach der gültigen Bauordnung zu erfolgen. Am östlichen Ende der Planstraße 2 ist eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr zu errichten.
- Für die einzelnen Baugebiete sind mind. 96m³/h Löschwasser über eine Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300m bereitzustellen (nach Forderung DVGW-Blatt).
- Der Feuerwehrendeplatz zwischen SO 10 und SO 11 kann im Bedarfsfall auch gleichzeitig als Stellplatz und Löschwasserentnahmestelle genutzt werden.
- Die Entnahme von Wasser zu Löschwasserzwecken aus dem Großen Goitzschensee ist ausnahmsweise zulässig.

3. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienen, sind auch außerhalb der Flächen mit besonderer Zweckbestimmung allgemein zulässig. Gleiches gilt für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

4. Flächen für PKW-Stellplätze und Zufahrten

- Im Sondergebiet SO 10 sind PKW-Stellplätze nicht zulässig.
- Im Sondergebiet SO 11 sind nur innerhalb der "Fläche für Zugang und Bewirtschaftung" überdachte Stellplätze (Carports, Unterstände) zulässig.
- Die Zufahrt zu den Sondergebieten SO 10 und SO 11 hat nur über die Planstraße 2 und die anschließende Feuerwehrstell- und -wendefläche zu erfolgen.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.15, 16, 20 und 25 BauGB)

Pflichten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.

(§9 Abs. 1, Nr. 25a und 25b BauGB)

Bei Bepflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden und sachgerecht einzusetzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (Pflanzqualität: Hochstamm HST, Stammumfang: 14-16cm, Pflanzliste: siehe Textliche Festsetzungen Bebauungsplan "Wassersportzentrum" vom 10.05.2010)

(§9 Abs. 1, Nr. 25a und 25b BauGB)



- In den Sondergebieten SO 10 und SO 11 sind je angefangene 200m² Vollversiegelung und je angefangene 400m² Teilversiegelung jeweils ein Baum zu pflanzen.
- Die ausgewiesenen Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Die Bereiche außerhalb der Flächen mit besonderem Nutzungszweck sind für die Anpassung des Geländes an den Böschungswinkel entsprechend herzurichten, zu stabilisieren und zu begrünen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik - Schutzmaßnahmen) zu beachten. Weiterhin sind zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und die DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.

- Stellflächen, Fahrbereiche und Lagerflächen sind so zu gestalten, dass das anfallende Regenwasser vollständig aufgefangen und über Leichtflüssigkeitsabscheider einer Versickerung zugeführt bzw. in den Großen Goitzschesee eingeleitet werden kann.
- Das Niederschlagswasser von Gehwegen und Dachflächen ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Eine Zwischenspeicherung bzw. Nutzung als Löschwasser ist zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.
- Bei der Unterhaltung sämtlicher Grünflächen ist nur der fachgerechte Einsatz von Pflanzenschutz-/Reinigungsmitteln zulässig.
- Feste und flüssige fossile Brennstoffe für die Energiegewinnung, die zur Staub- und CO₂-Belastung der Luft beitragen, sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Ausnahmsweise sind flüssige Brennstoffe zulässig, wenn ihr Einsatz für untergeordnete Anlagen (z.B. Notstromaggregate) benötigt wird.

Bauordnungsrechtlich - gestalterische Festsetzungen (§85 BauO LSA)

1. Erschließungsstraßen

- Die Planstraße 2 ist als öffentliche Erschließungsstraße auszubauen. Sie erhält den Status einer "Verkehrsberuhigten Zone" und ist entsprechend zu beschildern.

2. Niederspannungsleitungen

- Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

Hinweise

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ 100) - laut Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde (Fluss-km 64+320 bis km 0+000) im Land Sachsen-Anhalt. Bei einem außergewöhnlichen Hochwasser und bei Versagen der neu errichteten Hochwasserschutzanlagen, ist mit Überschwemmungen der tiefer gelegenen Randbereiche zu rechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Rand- bzw. Übergangsbereich zu einem ehemaligen Braunkohlentaubau sowie im Bereich einer aufgefüllten Hochkippe. Es ist mit Setzungen und Sackungen an der Geländeoberfläche bei Belastungen zu rechnen. Alle Baumaßnahmen erfordern ein objektbezogenes Baugrundgutachten. Gleichzeitig sind bei Baumaßnahmen/Eingriffen in die Böschungen die Dauerstandsicherheit der restlichen Böschung und damit die öffentliche Sicherheit nachzuweisen. Bei der LMBV mbH liegen Pläne vor, in denen diverse ggf. auch offene (unverfüllte) Brunnen- und Pegelstandorte gekennzeichnet sind. Auch unter Flur verlegte Rohrleitungen sind noch vorhanden, aber nicht mehr aktiv. Verfüllungsmaßnahmen sind ab 2007 geplant.

Archäologische Funde - z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Fundamente, Keller, Brunnen u.a. - sind sofort der dafür zuständigen Behörde (dem Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt) zu melden. Die Fundstellen sind in- zwischen vor Zerstörung zu sichern.