



## I. Zeichnerische Festsetzungen

Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9(1) Nr.1 BauGB und § 1 (2), § 11 BauNVO)



sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung:  
Freizeit und Erholung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**IV** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9(1) Nr.2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise

**a** abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Ein- bzw. Ausfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)



Grünfläche

Zweckbestimmung:



städtische Uferpromenade



Badestelle



Slipanlage

Wasserflächen (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)



hier: Goitzsche



Zweckbestimmung:  
Mole

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen:

**a** Fläche a, Bepflanzung siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen

**b** Fläche b, Bepflanzung siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Trinkwasserleitung

Die Vorplanung Knoten B 100 Spargelfeld (Stand 29.05.2015) des Ingenieurbüros Ladde, Bitterfeld-Wolfen, wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen

## II. Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1. Innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 - Freizeit und Erholung - sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen.  
Darüber hinaus sind zulässig:
  - Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen (mit Ausnahme von SO 1),
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für gesundheitliche Zwecke und soziale Zwecke,
  - gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
2. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:  
Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden). Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.  
Einzelhandelsbetriebe, deren Haupt- und Nebensortimente gemäß der im Anhang zur Begründung aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind.  
Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Bauweise und Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3. Innerhalb des SO 2 wird eine Abweichende Bauweise festgesetzt.  
Ein geplanter Gebäudekomplex darf die in § 22 (2) BauNVO definierte Länge von 50 m überschreiten. Bauordnungsrechtliche Einschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen und des Brandschutzes, sind einzuhalten.
4. Alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von 79,5 m ÜNN zu errichten.

### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder nach der Passage eines Rückhaltebeckens in die Goitzsche einzuleiten.  
Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

### Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

6. Im SO sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.  
Andernfalls müssen die betroffenen Außenbauteile für diese Räume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

### Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
8. Innerhalb der Baugebiete sind die gemäß Festsetzung Nr. 7 gärtnerisch anzulegenden Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste B bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden.
9. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -**a**- ist so mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dass binnen zwei bis drei Jahren eine vollständige Überdeckung des Bodens erreicht werden kann.  
Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden.  
Im Bereich des SO 3 darf die Fläche von einer Wegeverbindung mit einer Breite von max. 5,00 m zwischen SO 2 und SO 3 durchschnitten werden.
10. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen -**b**- ist mit Bäumen der Pflanzliste B zu bepflanzen.
11. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, daß je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt wird.  
Dabei sind Bäume der Pflanzliste B zu verwenden.
12. Innerhalb des SO 1 sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

## II. Textliche Festsetzungen, Fortsetzung

### Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB), Fortsetzung

13. Innerhalb des SO 2 und SO 3 sind als Begleitpflanzung zur internen Erschließung Stiel-Eichen (*Quercus robur*) vorzusehen.

### **Anlage zu den textlichen Festsetzungen**

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

#### Pflanzliste A, Bäume im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern a

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <i>Quercus robur</i>     | - Stiel-Eiche  |
| <i>Quercus petraea</i>   | - Traubeneiche |
| <i>Quercus palustris</i> | - Sumpf-Eiche  |

#### Pflanzliste B, Bäume

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <i>Acer campestre</i>      | - Feld-Ahorn   |
| <i>Acer platanoides</i>    | - Spitz-Ahorn (auch Zuchtsorten, jedoch kein Kugelahorn) |
| <i>Alnus glutinosa</i>     | - Schwarz-Erle   |
| <i>Alnus incana</i>        | - Grau-Erle  |
| <i>Betula pendula</i>      | - Hänge-Birke  |
| <i>Carpinus betulus</i>    | - Hainbuche (auch schmalkronige Sorten)                  |
| <i>Corylus colurna</i>     | - Baumhasel  |
| <i>Crataegus spec.</i>     | - Dorne (z.B. Apfeldorn)                                 |
| <i>Ginkgo bilboa</i>       | - Ginkgo (keine Zuchtsorten)                             |
| <i>Platanus acerifolia</i> | - Platane  |
| <i>Prunus avium</i>        | - Vogel-Kirsche (auch in Zuchtsorten)                    |
| <i>Prunus padus</i>        | - Traubenkirsche (auch in Zuchtsorten)                   |
| <i>Prunus serrulata</i>    | - Japanische Zierkirsche                                 |
| <i>Quercus robur</i>       | - Stiel-Eiche  |
| <i>Quercus petraea</i>     | - Traubeneiche   |
| <i>Quercus palustris</i>   | - Sumpf-Eiche  |
| <i>Salix alba</i>          | - Silber-Weide   |
| <i>Tilia cordata</i>       | - Winter-Linde   |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | - Sommer-Linde   |

#### Pflanzliste C, Sträucher

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| <i>Acer campestre</i>       | - Feld-Ahorn                 |
| <i>Amelanchier</i>          | - Felsenbirne                |
| <i>Carpinus betulus</i>     | - Hainbuche                  |
| <i>Cornus alba</i>          | - Weißer Hartriegel          |
| <i>Cornus mas</i>           | - Kornelkirsche              |
| <i>Cornus sanguinea</i>     | - Gemeiner Hartriegel        |
| <i>Cornus stolonifera</i>   | - Hartriegel (Zuchtsorten)   |
| <i>Corylus avellana</i>     | - Gemeine Hasel              |
| <i>Crataegus monogyna</i>   | - Eingrifflicher Weißdorn    |
| <i>Lonicera xylostemum</i>  | - Rote Heckenkirsche         |
| <i>Prunus padus</i>         | - Gewöhnliche Traubenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i>       | - Schlehe                    |
| <i>Pyracantha</i>           | - Feuerdorn                  |
| <i>Ribes alpinum</i>        | - Alpen-Johannisbeere        |
| <i>Rosa canina</i>          | - Hunds-Rose                 |
| <i>Rosa pimpinellifolia</i> | - Bibernelle-Rose            |
| <i>Salix caprea</i>         | - Sal-Weide                  |
| <i>Salix cinerea</i>        | - Grau-Weide                 |
| <i>Salix pentandra</i>      | - Lorbeer-Weide              |
| <i>Salix purpurea</i>       | - Purpur-Weide               |
| <i>Viburnum lantana</i>     | - Wolliger Schneeball        |
| <i>Viburnum opulus</i>      | - Gemeiner Schneeball        |

---

### **Hinweis**

Es wird darauf hingewiesen, dass das im Uferbereich befindliche Röhricht gesetzlich geschützt ist und nicht entfernt werden kann und soll.