

I. Zeichnerische Festsetzungen
Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr.1 BauGB und § 1 (2), § 11 BauNVO)

SO 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)

a offene Bauweise
a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkefnflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)

Stroßenverkehrsfläche

Verkefnfläche besonderer Zweckbestimmung

FRG Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün

V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:

städtische Uferpromenade

Bodestelle

S Slipanlage

Wasserflächen (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

hier: Goitzsche

(M) 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)

a Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen:

b Fläche a, Bepflanzung siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen
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
- +—+—+—+—** Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen

Die Vorplanung Knoten B 100 Spargelfeld (Stand 29.05.2015) des Ingenieurbüros Lode, 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 nachversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind. Ausdrucksweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:
Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsäden). Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² 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 nachversorgungsrelevant einzustufen sind.
Der Anteil der zentren und nachversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² 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 NHN 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 noch der Passage eines Rückhaltebeckens in die Goitzsche einzuleiten. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

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

6. In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind
 - die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass sich die nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau - schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der Lärmgewandten Seite befinden (südöstliche Gebäudesseite).
 - die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile für schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen entsprechend den zu ermittelnden Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8 der DIN 4109 ausgebildet werden.
 - für Schlafräume muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein. Hier ist der Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügdungs-dämmungsmäß) oder eine fensterunabhängige Zu- und Abluftanlage erforderlich.
7. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überababaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

II. Textliche Festsetzungen. Fortsetzung

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

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. Strücker der Pflanzliste C zu verwenden.
9. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern -**a**- ist so mit Bäumen und Strüchern zu bepflanzen, dass binnen zwei bis drei Jahren eine vollständige Überdeckung des Bodens erreicht werden kann. Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Strücker 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 Laubbau 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.
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 Strücker der folgenden Artenliste zu verwenden:

Pflanzliste A, Bäume im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern **a**

Quercus robur

- Stiel-Eiche

Pflanzliste B, Bäume

- | | |
|---------------------|---|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | - Spitz-Ahorn (auch Zuchtsorten, jedoch kein Kugelhorn) |
| Ainus glutinosa | - Schwarz-Erle |
| Ainus incana | - Grau-Erle |
| Betula pendula | - Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche (auch schmalkronige Sorten) |
| Corylus colurna | - Baumhasel |
| Crataegus spec. | - Dome (z.B. Apfelbaum) |
| Ginkgo bilboa | - Ginkgo (keine Zuchtsorten) |
| Platanus acerifolia | - Platane |
| Prunus avium | - Vogelkirsche (auch in Zuchtsorten) |
| Prunus padus | - Traubenkirsche (auch in Zuchtsorten) |
| Prunus serotica | - Japanische Zierkirsche |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Quercus polustis | - Sumpf-Eiche |
| Salix alba | - Silber-Weide |
| Tilia cordata | - Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | - Sommer-Linde |

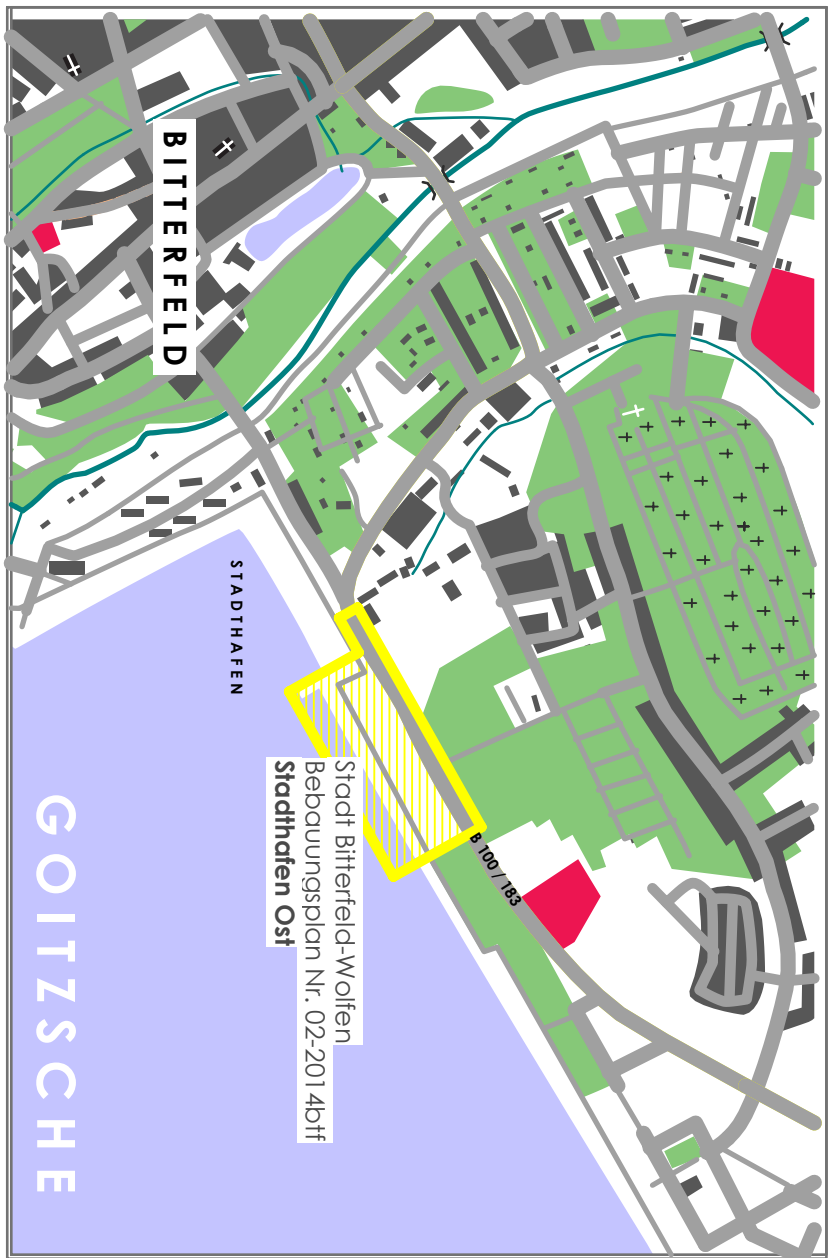
Pflanzliste C, Strücker

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

Hinweise

Hinweise der Träger öffentlicher Belange siehe Anhang zu Begründung und Umweltbericht!

Geobasisdaten (c) Geobasis-DE/ LVermGEO LSA, 2014/A18-205-2010-7



Stadt Bitterfeld-Wolfen
Bebauungsplan Nr. 02-201 4btf
Stadthafen Ost



Verfasser: Ing.-Büro N. Behler + Partner
Straße der Neuen Zeit 34, 06792 Sandersdorf-Brehna

Maßstab: 1 : 500

Datum: März 2016