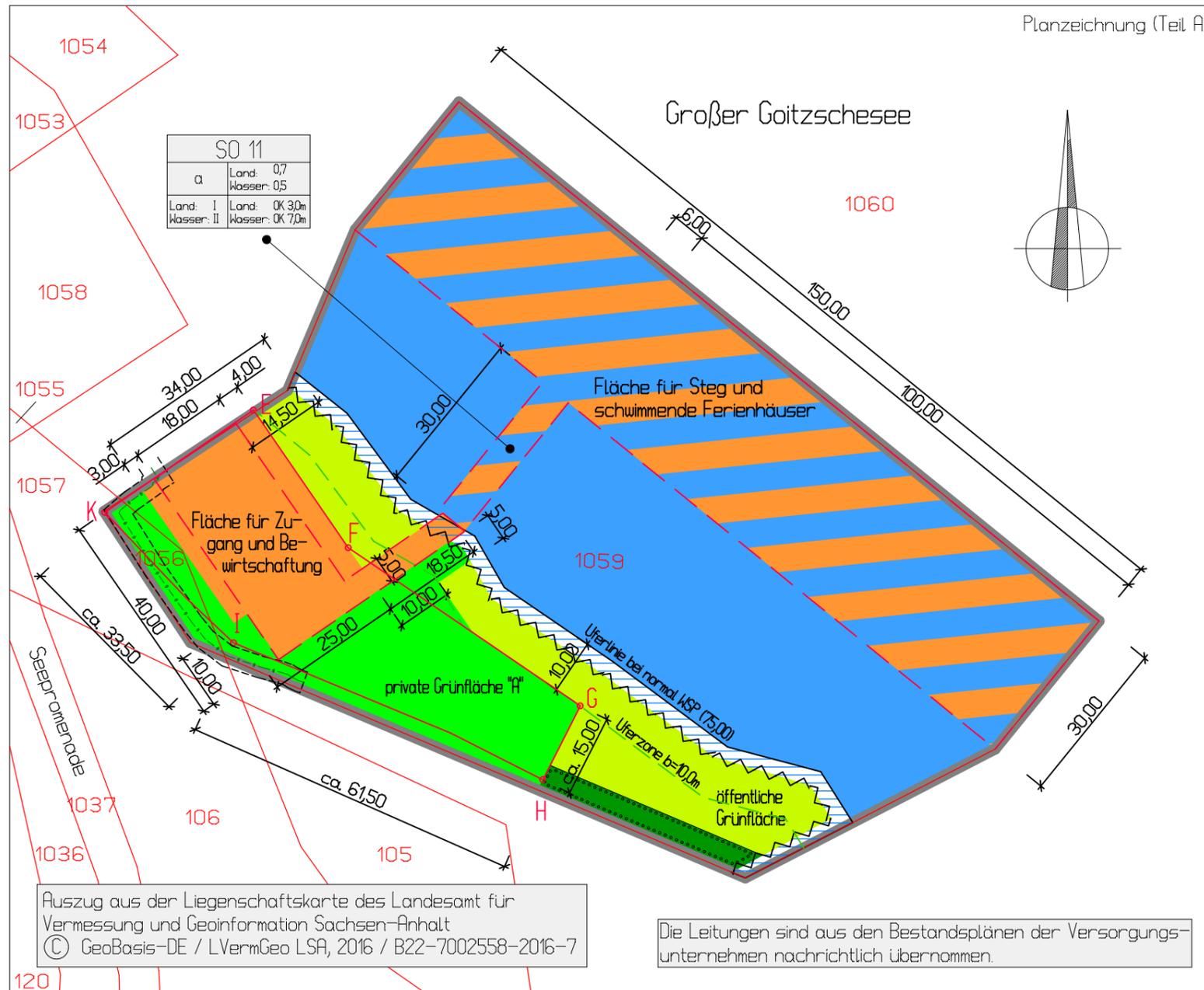


# 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wassersportzentrum", Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Stadt Bitterfeld

Anlage 2 / Nr. 280-2016



## Planzeichenerklärung

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

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Bauweise

max. Anzahl der Vollgeschosse

A	
B	C
D	E

Grundflächenzahl (GRZ)  
max. Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise  
Baugrenze

Verkehrsfächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfäche

Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Wasserflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

überschwemmungsgefährdetes Gebiet  
HQ100

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (3. Änderung)  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1037 Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze

Die Leitungen sind aus den Bestandsplänen der Versorgungsunternehmen nachrichtlich übernommen.

## 1 Textliche Festsetzungen (Teil B)

### 0. Allgemeines

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf den östlich der Seepromenade gelegenen Teil des Plangebietes. Speziell ist die Fläche des bisherigen Sondergebietes SO 11 betroffen.

### 1. und 2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

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 (SO1 bis SO11), 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 11 Sondergebiet "Schwimmende Ferienhäuser"

Fläche für schwimmende Häuser und Hausboote (30m x 150m und 6m x ca. 33m, insgesamt ca. 4.700m<sup>2</sup>):

### 4. Flächen für Pkw-Stellplätze

– Im Sondergebiet SO 11 sind innerhalb der "Fläche für Zugang und Bewirtschaftung" zusätzlich zu den überdachten Stellplätzen (Carports, Unterstände) weitere 11 Stellplätze zulässig.

### 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 die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern. 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)

- Im Sondergebiet SO 11 sind je angefangene 200m<sup>2</sup> Vollversiegelung und je angefangene 400m<sup>2</sup> Teilversiegelung jeweils ein Baum zu pflanzen.
- Die ausgewiesenen Flächen zum Erhalt 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

Fläche für schwimmende Häuser und Hausboote (30m x 150m und 6m x ca. 33m, insgesamt ca. 4.700m²):

zulässig sind:

- 1 Steganlage für schwimmende Häuser und Hausboote, mittig innerhalb der Sonderbaufläche angeordnet, mit einer Länge parallel zum Ufer von max. 150m
- seeseitig der Steganlage 10 schwimmende Häuser mit einer Höhe von max. 7,0m über dem Wasserspiegel (2 Vollgeschosse und Dachterrasse; Geländer und Befestigungsstangen dürfen die OK der Gebäude überragen)
- uferseitig der Steganlage bis max. 10 Hausboote, zertifiziert als Sportboote nach der jeweils gültigen EU-Norm oder vergleichbare Hausboote als schwimmende Häuser mit max. 1 Vollgeschoss und Dachterrasse mit einer Höhe von max. 4,0m über dem Wasserspiegel (Geländer und Befestigungsstangen dürfen die OK der schwimmenden Häuser überragen) sowie einer max. Länge von 15m; Hausboote als zertifizierte Sportboote sind keine baulichen Anlagen oder Gebäude im Sinne des "§ 2 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung von Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 01.09.2013)
- die Nutzung der schwimmenden Häuser sowie der Hausboote ohne Sportbootzertifizierung sowohl als Wochenendhäuser gemäß § 10 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als auch als Ferienhäuser gemäß § 10 Abs. 4 BaunVO
- die gewerbliche Nutzung der zertifizierten Sportboote zur Vermietung entsprechend den Regeln der Verordnung über die gewerbsmäßige Vermietung von Sportbooten sowie deren Benutzung auf den Binnenschiffahrtsstraßen (Binnenschiffahrt-Sportbootvermietungsverordnung – BinSch-SportbootVermV) in der jeweils gültigen Fassung

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

zulässig sind:

- eine Teil- oder Vollversiegelung der gesamten Fläche
- eine Zufahrt über die Feuerwehrrast- und -wendefläche
- max. 10 überdachte Stellplätze (Carports, Unterstände; Grundfläche: max. 5,00m x 3,25m; Höhe max. 3,00m) sowie Geräteschuppen an den Carports für die Nutzer der schwimmenden Häuser mit je einer Grundfläche von max. 3,25m x 3,00m und einer Höhe von 3,00m über OK Gelände; maßgebend ist jeweils der höchste Geländepunkt an der Außenkante
- einen Hausmeisterschuppen mit einer Grundfläche von max. 5,00m x 4,00m und einer Höhe von 3,00m über OK Gelände; maßgebend ist jeweils der höchste Geländepunkt an der Außenkante
- 1 Feststeganlage mit Anbindung zum Steg der schwimmenden Häuser mit einer Stegbreite von max. 2,50m

Das vor und unter den Carports anfallende Regenwasser ist über einen Leichtflüssigkeitsabscheider zur Versickerung zu bringen oder in den Großen Goitzschensee einzuleiten.

Private Grünfläche "A":

zulässig ist:

- das Abstellen von Booten und Bootstrailern in Verbindung mit der Nutzung der Anlage für schwimmende Häuser
- die Errichtung von maximal bis zu 10 einzeln stehenden Geräteschuppen mit einer Grundfläche von kleiner 10 m² und einer Maximalhöhe von 3,00 m

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

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 Bundesimmissionsschutzgesetzes

- 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 iS. der DIN 4109 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.

### 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.

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 Goitzschensee 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 CO<sub>2</sub>-Belastung der Luft beitragen, sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Ausnahmsweise sind flüssige Brennstoffe zulässig, wenn ihr Einsatz für untergeordnete Anlagen (zB. Notstromaggregat) benötigt wird.

### 7. Niederspannungsleitungen

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

Hinweise:

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ100) – 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 tiefergelegenen Randbereiche zu rechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Rand- bzw. Übergangsbereich zu einem ehemaligen Braunkohletagebau 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 inzwischen vor Zerstörung zu sichern.

# STADT BITTERFELD-WOLFEN BEBAUUNGSPLAN

## "Wassersportzentrum", OT Stadt Bitterfeld

### Ausfertigung

**Maßstab 1: 1.000**

**Aufgestellt: April 2016**

**Gemarkung Niemeck**

**Flur 2**

### Verfahren nach § 13 BauGB

## Satzungsexemplar 3. Änderung

<b>Ingenieurbüro Ladde</b>  Dipl.-Ing. Claudia Ladde  Infrastruktur • Straßenbau • Objektplanung	 INGENIEURBÜRO LADDE	OT Bitterfeld Binnengärtenstraße 10 06749 Bitterfeld-Wolfen  Tel. 03493 / 338090 Fax 03493 / 3380929  E-mail: info@iso-ladde.de www.iso-ladde.de	Datum	Name	
			bearbeitet	12/16	He
			gezeichnet	12/16	He
			geprüft :		