

# Bebauungsplan „Wassersportzentrum“

der  
IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

- Textliche Festsetzungen -



Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

**IPG** Ingenieurgesellschaft mbH

OT Bitterfeld

Parsevalstraße 25

06749 Bitterfeld-Wolfen

Tel.: 03493 / 73076

Fax: 03493 / 73317

Stand 01.01.2010

---

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wassersportzentrum"**

### **Allgemeine Hinweise**

- Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht.
- Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Er erstreckt sich südlich vom Fritz-Heinrich-Stadion bis zum Stadtwald und östlich vom Sportpark Bitterfeld-Süd bis zum Großen Goitzschensee.
- Der Geltungsbereich wird katastermäßig wie folgt beschrieben:
  - Gemarkung: Bitterfeld Flur: 8 Flurstücke: 310/6, 310/7
  - Gemarkung: Bitterfeld Flur: 9 Flurstücke: 71/11, 71/16, 71/23, 85 - 89
  - Gemarkung: Niemegk Flur: 2 Flurstücke: 54/7, 54/10, 57/11, 54/13 - 54/16,  
54/25 - 54/27, 54/33, 54/35,  
54/37 - 54/50, 55/2, 55/4, 55/6,  
55/7
- Der gesamte Planbereich befindet sich in einem 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.

## **Teil B - Textliche Festsetzungen:**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1, 10-15 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 (SO 01 bis SO 10), 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.

Vor einer sensiblen Nutzung der Flächen der Sondergebiete SO 01 bis SO 05 sowie innerhalb des SO 09 der Bereich des ehem. Öllagers (z.B. für Erholungseinrichtungen) und nach Abrissarbeiten sind hier Bodenuntersuchungen entsprechend der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen. Erst nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse kann über die weitere Nutzung der benannten Flächen bzw. über notwendige Maßnahmen entschieden werden. Bis zu einer Sicherung/Sanierung dieser Bereiche ist zum Schutz vor Zutritt von Unbefugten (vor allem vor Kindern) eine Zugangssicherung zu errichten.

**SO 01 und SO 02 Sondergebiete für Vereine, Sportgemeinschaften und Erholungseinrichtungen mit zugehörigem Gewerbe**

- zulässig sind:
  - Gebäude mit Vereins-, Versammlungs-, Trainings-, Schulungs-, Lager-, Büro- und Geschäftsräumen
  - nicht störendes und nicht produzierendes Gewerbe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze (nur in Verbindung mit Vereins-, Sport- und Erholungseinrichtungen)
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - einzelne Verkaufsräume für Fan- bzw. Sportartikel und Sportgeräte (max. 500m<sup>2</sup> zulässige Verkaufsfläche pro Verkaufsraum)
  - je gewerbliche Einheit max. zwei Wohnungen für Betreiber, Saisonkräfte bzw. Personal
  - PKW-Stellplätze und LKW-Stellplätze bis 7,5t Nutzlast
- ausnahmsweise zulässig sind:
  - technische Einrichtungen der Tourismusbranche

**SO 03 und SO 04 Sondergebiete für Vereine, Sportgemeinschaften und Erholungseinrichtungen mit zugehörigem Gewerbe**

- zulässig sind:
  - Gebäude mit Vereins-, Versammlungs-, Trainings-, Schulungs-, Lager-, Büro- und Geschäftsräumen
  - je Einheit max. 1 Wohnung
  - nicht störendes und nicht produzierendes Gewerbe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze (nur in Verbindung mit Vereins-, Sport- und Erholungseinrichtungen)
  - einzelne Verkaufsräume für Fan- bzw. Sportartikel und Sportgeräte (max. 500m<sup>2</sup> zulässige Verkaufsfläche pro Verkaufsraum)
- ausnahmsweise zulässig sind:
  - PKW-Stellplätze und Garagen

**SO 05 Sondergebiet für Gastronomische Einrichtungen und Campingplatz**

- zulässig sind:
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - je gewerbliche Einheit max. zwei Wohnungen für Betreiber, Saisonkräfte bzw. Personal
  - Camping- und Zeltplätze
  - Sanitäre Anlagen, Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude
  - untergeordnete Nebenanlagen für Material und Geräte
  - Verkaufseinrichtungen zur Versorgung des Campingplatzes mit Waren des täglichen Bedarfs (max. zulässige Verkaufsraumfläche 250m<sup>2</sup>)
  - PKW-Stellplätze
- ausnahmsweise zulässig sind:
  - versickerungsoffene PKW-Stellplätze außerhalb der Baugrenzen

**SO 06 Sondergebiete für Vereine, Sportgemeinschaften und Erholungseinrichtungen mit zugehörigem Gewerbe sowie Campingplatz**

- zulässig sind:
  - Gebäude mit Vereins-, Versammlungs-, Trainings-, Schulungs-, Lager-, Büro- und Geschäftsräumen
  - nicht störendes und nicht produzierendes Gewerbe
  - Lagerhäuser und Lagerplätze (nur in Verbindung mit Vereins-, Sport-, Erholungseinrichtungen und Camping- bzw. Zeltplatz)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- je gewerbliche Einheit max. zwei Wohnungen für Betreiber, Saisonkräfte bzw. Personal
- einzelne Verkaufsräume für Fan- bzw. Sportartikel und Sportgeräte (max. zulässige Verkaufsfläche pro Verkaufsraum 500m<sup>2</sup>)
- Camping- und Zeltplätze
- Ferienhäuser als Einzelhäuser
- Sanitäre Anlagen, Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude
- untergeordnete Nebenanlagen für Material und Geräte
- Verkaufseinrichtungen zur Versorgung des Campingplatzes mit Waren des täglichen Bedarfs (max. zulässige Verkaufsfläche 250m<sup>2</sup>)
- PKW-Stellplätze
- ausnahmsweise zulässig sind:
  - die Nutzung vorh. befestigter Plätze für Stellflächen
  - versickerungsoffene Terrassen (an vorh. Gebäuden) außerhalb der Baugrenzen
  - Ferienhäuser als Hausgruppen

#### **SO 07 Sondergebiet für Ferienhäuser und Campingplatz**

- zulässig sind:
  - Ferienhäuser als Einzelhäuser
  - max. 2 Stellplätze bzw. Carports pro Ferienhaus (Einheit)
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Camping- und Zeltplätze
  - Sanitäre Anlagen, Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude
  - untergeordnete Nebenanlagen für Material und Geräte
  - Verkaufseinrichtungen zur Versorgung des Campingplatzes mit Waren des täglichen Bedarfs (max. zulässige Verkaufsfläche 250m<sup>2</sup>)
  - unbefestigte und teilbefestigte PKW-Stellplätze
- ausnahmsweise zulässig sind:
  - Ferienhäuser als Hausgruppen
  - 1 PKW-Stellplatz als Garagen pro Ferienhaus (Einheit)
  - versickerungsoffene Terrassen (an vorhandenen Gebäuden) außerhalb der Baugrenzen
  - versickerungsoffene PKW-Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, im Bereich zwischen SO 07 und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz"

#### **SO 08 Sondergebiet für Apartments, Ferienwohnungen und Campingplatz**

- zulässig sind:
  - Apartments und Ferienwohnungen mit max. 16 Einheiten und max. 2 PKW-Stellplätze bzw. Carports pro Einheit
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Camping- und Zeltplätze
  - Sanitäre Anlagen, Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude
  - untergeordnete Nebenanlagen für Material und Geräte
  - Verkaufseinrichtungen zur Versorgung des Campingplatzes mit Waren des täglichen Bedarfs (max. zulässige Verkaufsfläche 250m<sup>2</sup>)
  - unbefestigte und teilbefestigte PKW-Stellplätze

- ausnahmsweise zulässig sind:
  - untergeordnete Nebenanlagen z.B. zur Unterbringung von Fahrrädern und Gartengeräten
  - versickerungsoffene Terrassen (an vorh. Gebäuden) außerhalb der Baugrenzen
  - versickerungsoffene PKW-Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, im Bereich zwischen SO 08 und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz"

#### **SO 09 Sondergebiet für Campingplatz**

- zulässig sind:
  - Camping- und Zeltplätze
  - Ferienhäuser als Einzelhäuser (Bungalows)
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sanitäre Anlagen, Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude
  - untergeordnete Nebenanlagen für Material und Geräte
  - Verkaufseinrichtungen zur Versorgung des Campingplatzes mit Waren des täglichen Bedarfs (max. zulässige Verkaufsfläche 250m<sup>2</sup>)
  - unbefestigte und teilbefestigte PKW-Stellplätze
  - versickerungsoffene Terrassen (an vorh. Gebäuden) außerhalb der Baugrenzen
  - versickerungsoffene PKW-Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, im Bereich zwischen SO 09 und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz"
- ausnahmsweise zulässig sind:
  - die Nutzung vorh. befestigter Plätze für Stellflächen
  - einzelne, überdachte Sitzgruppen mit Tisch außerhalb der Baugrenze

#### **SO 10 Sondergebiet für Leben (Sport, Erholung und Wohnen) auf dem Wasser**

- zulässig sind:
  - 2 Steganlagen für Sport-, Tourismus- und Wirtschaftsboote
  - 1 Steganlage für "Schwimmende Häuser"
  - "Schwimmende Häuser" (Hausboote)
  - 1 kombinierte Steg-/Slipanlage für Boote und Fahrgastschiffe
  - 1 Schiffsliegeplatz 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)
  - untergeordnete Nebenanlagen zur Lagerung von Werkzeugen und Materialien
  - ein versickerungsoffener Feuerwehrstell- und -wendeplatz
  - 1 Löschwasserentnahmestelle
- ausnahmsweise zulässig sind:
  - einzelne, überdachte Sitzgruppen mit Tisch

**Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz"** sind in Verbindung mit den Sondergebieten SO 05 bis SO 09 für die Anlage von Zeltstellplätzen und Plätzen für Dauercamper herzurichten. Bauliche Anlagen auf den Grünflächen sind nicht zulässig. Unbefestigte Wegführungen und PKW-Stellplätze dürfen angelegt werden. Die Aufstellung von einzelnen, überdachte Sitzgruppen mit Tisch kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die an diese Grünflächen angrenzenden und in der Planzeichnung mit dem Planzeichen **"Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"** dargestellten Waldflächen sind nicht Bestandteil des Campingplatzes. Sie sind in ihrer Art zu erhalten und vor Beschädigung bzw. Zerstörung zu schützen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

In den ausgewiesenen Teilgebieten wird keine besondere Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge größer 50 m sind zulässig?. Durch die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine Grenzbebauung ist teilweise zulässig. Gebäudeteile wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenze um bis zu 1,0m überschreiten.

Die nachfolgend aufgeführten Höchstmaße der baulichen Nutzung beziehen sich auf neu zu errichtende Gebäude und Anlagen. Für den Bestand gelten diese Angaben nicht. Bestehende Gebäude und Anlagen können somit erhalten und unverändert in Bezug auf ihre Abmaße genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §16 BauNVO durch folgende Festsetzungen bestimmt:

### SO 01 und 02      **Sondergebiete für Vereine, Sportgemeinschaften und Erholungseinrichtungen mit zugehörigem Gewerbe**

Bauweise	a
GRZ	0,6
Anzahl der Vollgeschosse	II
Höhe baulicher Anlagen	TH = 6,50 m FH = 8,00 m

### SO 03      **Sondergebiete für Vereine, Sportgemeinschaften und Erholungseinrichtungen mit zugehörigem Gewerbe**

Bauweise	a
GRZ	0,4
Anzahl der Vollgeschosse	I
Höhe baulicher Anlagen	TH = 3,50 m FH = 4,00 m

### SO 04      **Sondergebiete für Vereine, Sportgemeinschaften und Erholungseinrichtungen mit zugehörigem Gewerbe**

Bauweise	a
GRZ	0,4
Anzahl der Vollgeschosse	II
Höhe baulicher Anlagen	TH = 7,00 m FH = 8,00 m

### SO 05      **Sondergebiet für Gastronomische Einrichtungen und Campingplatz**

Bauweise	a
GRZ	0,4
Anzahl der Vollgeschosse	II
Höhe baulicher Anlagen	TH = 7,00 m FH = 8,00 m

Ausnahmsweise ist ein maritimes Gebäude mit einer maximalen Höhe von OK First 15,00 m über OK Gelände und einer Grundfläche vom max. 50 m<sup>2</sup> zulässig.

---

**SO 06      Sondergebiete für Vereine, Sportgemeinschaften und Erholungseinrichtungen  
mit zugehörigem Gewerbe sowie Campingplatz**

Bauweise	a
GRZ	0,6
Anzahl der Vollgeschosse	II
Höhe baulicher Anlagen	TH = 6,50 m FH = 8,00 m

**SO 07      Sondergebiet für Ferienhäuser und Campingplatz**

Bauweise	a
GRZ	0,5
Anzahl der Vollgeschosse	I
Höhe baulicher Anlagen	TH = 4,00 m FH = 7,00 m

**SO 08      Sondergebiet für Apartments, Ferienwohnungen und Campingplatz**

Bauweise	a
GRZ	0,5
Anzahl der Vollgeschosse	II
Höhe baulicher Anlagen	TH = 8,00 m FH = 10,00 m

**SO 09      Sondergebiet für Campingplatz**

Bauweise	a
GRZ	0,4
Anzahl der Vollgeschosse	I
Höhe baulicher Anlagen	TH = 3,50 m FH = 5,00 m

**SO 10      Sondergebiet für Leben (Sport, Erholung und Wohnen) auf dem Wasser**

- 2 Steganlagen je mit einer Länge von max. 8m auf dem Land und max. 25m im Wasser
- 1 Steganlage für "Schwimmende Häuser" mit einer Länge parallel zum Ufer von max. 50m
- "Schwimmende Häuser" mit einer Liegefläche von max. 100m<sup>2</sup> pro Haus und einer Höhe von max. 5m über dem Wasserspiegel
- 1 kombinierte Steg-/Slipanlage mit einer Länge von max. 30m auf dem Land und max. 20m im Wasser sowie einer Länge parallel zum Ufer von max. 40m
- 1 Schiffsliegeplatz von ca. 15m x 40m (max. 600m<sup>2</sup>), mit temporär aufgestellten Gerüsten bis zu einer Höhe von max. 6m über OK Gelände
- untergeordnete Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche bis 100m<sup>2</sup>
- die von den überdachten Sitzgruppen insgesamt überdachte Fläche darf 20m<sup>2</sup> nicht überschreiten

**Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz"**

- auf diesen Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig
- die von den überdachten Sitzgruppen insgesamt überdachte Fläche darf 50m<sup>2</sup> nicht überschreiten

**alle Sondergebiete und Grünflächen mit der Zulässigkeit "Camping- bzw. Zeltplatz"**

Die max. Anzahl der möglichen Standplätze richtet sich nach der gültigen Verordnung für Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO). Abweichungen von der Verordnung sind nicht zulässig.

---

### **Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

In den Sondergebieten SO 01, SO 06 und SO 07 sind

- die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Ausgabe November 1989) nicht an der Westseite der Gebäude angeordnet werden oder
- die Fenster an der Westseite der Gebäude, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, mindestens als Fenster der Schallschutzklasse III auszubilden, die zusätzlich mit lärmgedämmten Lüftungselementen zu versehen sind.

### **Löschwasserbereitstellung**

- Die Errichtung von Feuerwehruzufahrten, -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. 96m<sup>3</sup>/h Löschwasser über eine Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300m bereitzustellen (nach Forderung DVGW-Blatt).
- Die Erschließung von Campingplätzen ist zusätzlich so durchzuführen, dass die geltenden Vorschriften der gültigen Verordnung für Camping- und Wochenendplätze (CWVO) eingehalten werden und der Feuerwehr ein ungehinderter, direkter Zugang zu den Löschwasserentnahmestellen ermöglicht wird.
- Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erfolgt über den Hydranten, der sich im nördlichen Bereich der Planstraße 1, am Fritz-Heinrich-Stadion befindet. Der Feuerwehrwendeplatz im SO 10 kann im Bedarfsfall auch gleichzeitig als Stell- und Löschwasserentnahmestelle genutzt werden. Zusätzlich benötigte Entnahmestellen können in Form von Unter- bzw. Überflurhydranten am ausgebauten TW-Leitungsnetz und von Löschwasserspeichern errichtet werden.
- Die Entnahme von Wasser zu Löschwasserzwecken aus dem Großen Goitzschensee ist ausnahmsweise zulässig.

### **3. Nebenanlagen (§9 Abs.1 BauGB, §14 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes oder dem Sondergebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig. Gleiches gilt für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

### **4. Flächen für Terrassen, Garagen, PKW-Stellplätze und Zufahrten**

In den Sondergebieten SO 06 bis SO 09 sind versickerungsoffene Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen nur angrenzend an bereits vorhandenen Gebäuden zulässig. Erweiterungen und Neubauten sind so zu planen, dass ihre Terrassen in der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Die nachzuweisenden Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken anzulegen. Stellflächen und Garagen dürfen nur auf den ausgewiesenen Flächen bzw. nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine Ausnahme gilt nur für die Sondergebiete SO 08 und 09. Hier sind PKW-Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie für Campingplätze bestimmt und als versickerungsoffene Flächen ausgeführt werden.

Die privaten (nichtüberbaubaren Grundstücksflächen) und öffentlichen Grünflächen zwischen den Erschließungsstraßen und den Sondergebieten dürfen zur Anlage von erforderlichen Grundstückszufahrten (auch Feuerwehrzufahrten) genutzt werden. Dabei ist die in Anspruch zu nehmende Fläche auf das funktional notwendige Maß zu beschränken und darf insgesamt 20% der Grünfläche nicht überschreiten.

Von der Planstraße 1 zum Sondergebiet SO 01 ist max. eine private Grundstückszufahrt zulässig.

Private Grundstückszufahrten von der Planstraße 1 zum SO 06 sind nicht zulässig.

Bei Errichtung von Ferienhäusern im Sondergebiet SO 07 sind private Grundstückszufahrten von der Planstraße 1 zum Sondergebiet SO 07 zulässig. Die Anzahl ist auf eine Einfahrt je Ferienhaus (Einzelhaus oder Hausgruppe) begrenzt. Bei der Nutzung des Sondergebietes SO 07 als Campingplatz sind Zufahrten von der Planstraße 1 nicht 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 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)  
(§9 Abs. 1, Nr. 25a und 25b BauGB)

- Auf den Grünflächen entlang der Planstraßen 2-4 sind zwischen Verkehrsflächen und Sondergebiet je angefangene 50m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch sowie je angefangene 150m<sup>2</sup> Grünfläche ein Baum zu pflanzen. Die auf den Flächen bereits vorhandenen Bäume und Sträucher werden angerechnet.
- Auf den nicht überbaubaren Sondergebietsflächen ist je angefangene 200m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen.
- Auf den nicht überbauten Flächen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen und auf den privaten Grünflächen sind je angefangene 200m<sup>2</sup> Vollversiegelung und je angefangene 400m<sup>2</sup> Teilversiegelung jeweils ein Baum zu pflanzen.
- Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" ist je angefangene 500m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen. Die auf der Fläche bereits vorhandenen Bäume werden angerechnet.
- Die ausgewiesenen Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

---

**Pflanzliste:**

- Großbäume (über 20m):

Spitz- Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Weißbuche	<i>Carpinus betulus</i>

- Mittelkronige Bäume (10-20m):

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Wild-Apfel/Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne/Holz-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eisbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

- Sträucher:

Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euronymus europaeus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hirsch- o. Trauerholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rosen-Arten	<i>Rosa div. spec.</i>
Brombeer-Arten	<i>Rubus div. spec</i>

- Klettergehölze:

Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>

## **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, Zufahrten und Lagerflächen sind als versickerungsoffene Flächen herzustellen. Bei Lagerflächen setzt das voraus, dass Nutzungszweck und Umweltschutzaspekte dem nicht entgegen stehen.
- Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Eine Zwischenspeicherung bzw. Nutzung als Löschwasser ist zulässig.
- Bei der Unterhaltung sämtlicher Grünflächen ist nur der fachgerechte Einsatz von Pflanzenschutz- und 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.  
Ausnahme: flüssige Brennstoffe sind zulässig, wenn ihr Einsatz für untergeordnete Anlagen (z.B. Notstromaggregate) benötigt wird.

### **Bauordnungsrechtlich – gestalterische Festsetzungen (§85 BauO LSA)**

#### **1. Erschließungsstraßen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und Lagerflächen**

- Die Planstraße 1 (Niemegker Straße) ist eine öffentliche Erschließungsstraße. Sie ist Teil der bestehenden "Zone 30".
- Die Planstraße 2 ist als öffentliche Erschließungsstraße auszubauen. Die Planstraßen 3 und 4 kennzeichnen nicht öffentliche Erschließungsstraßen.
- Die Planstraßen 2-4 erhalten den Status einer "Verkehrsberuhigten Zone" und sind entsprechend zu beschildern.
- Die Planstraßen 1-4 können wasserundurchlässig ausgeführt werden, wobei Gehwege in Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet als Pflasterflächen herzurichten sind. Seitlich der Erschließungsstraßen sind Versickerungsmulden als öffentliche Grünflächen anzulegen.
- Für Grundstückszufahrten und Stellplätze sind nur versickerungsoffene Beläge (z.B. Pflastersteine, Rasengitterplatten oder Ökopflaster) zulässig. Die Gestaltung von Lagerflächen hat nach ökologischen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung des Nutzungszweckes zu erfolgen.
- Vorhandene Flächenbefestigungen aus Beton o.Ä. können als Lagerflächen bzw. als Parkplatz genutzt werden.
- Eine Begrünung und Grüneinbindung der Erschließungsstraßen, Stellplätze und Lagerflächen ist herzustellen.

#### **2. Grundstückseinfriedungen**

- Grundstückseinfriedungen sind aus Metallgitter-, Maschendraht- oder Holzzäunen bzw. durch das Anpflanzen von landestypischen Hecken herzustellen. Sie dürfen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum maximal eine Höhe von 2,00 m aufweisen.