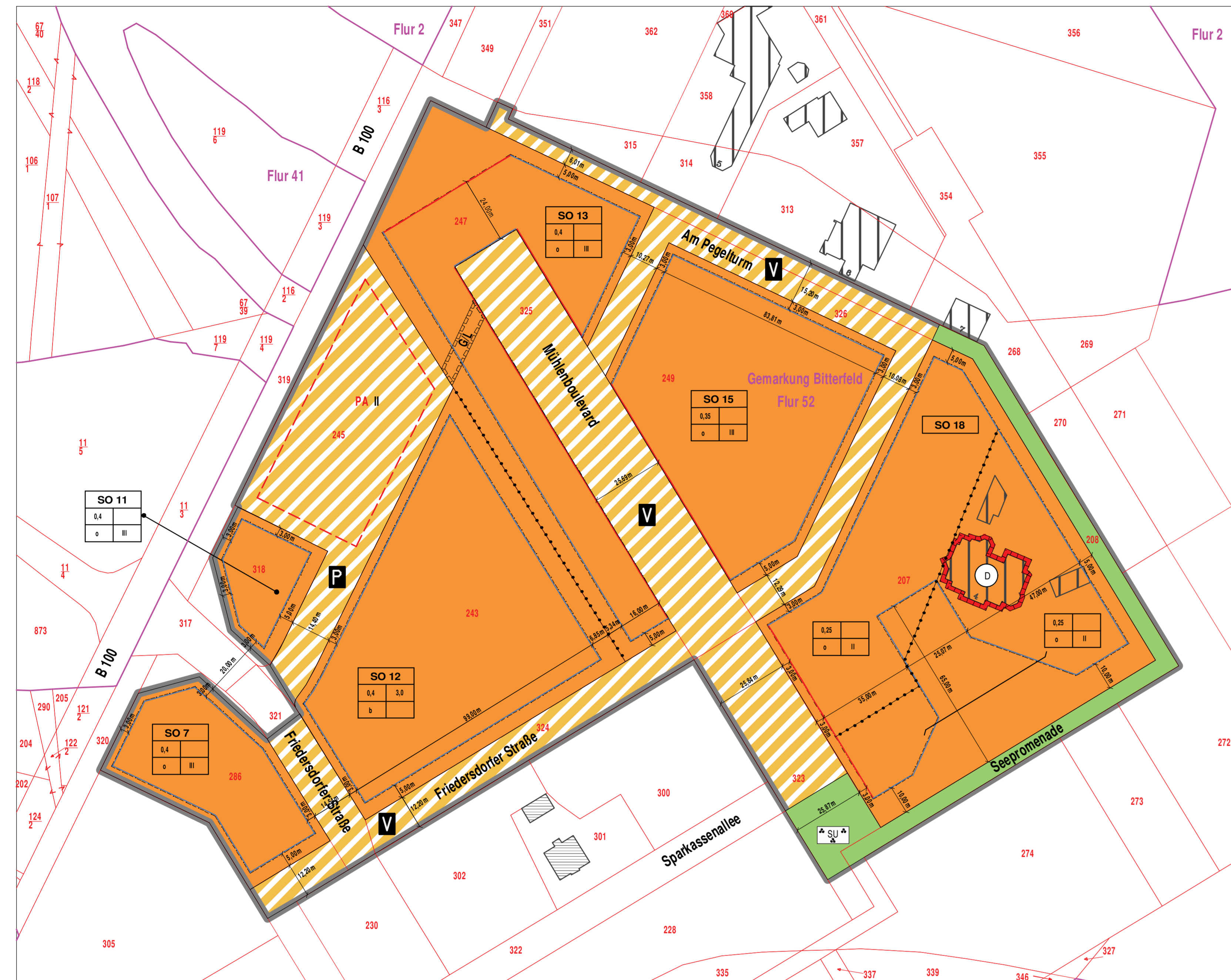


5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/99a "Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg - landseitig" Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld

Anlage 1_209-2021

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage: Liegenschaftskataster / Digitales Orthofoto der Stadt Bitterfeld-Wolfen
0010-2021_BTF_1-99a_99b_5. Änderung

Stadt/Gemeinde: Bitterfeld-Wolfen
Gemarkung: Bitterfeld
Flur: 52

© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2020 / A18-205-2010-7

Geltungsbereich 60.573m²

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

a) Innerhalb der Sondergebiete SO 7, SO 11, SO 12, SO 13 und SO 15 - Freizeit und Erholung - sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung

b) Innerhalb des Sondergebietes SO 18 - Hotel, Seminar und Kongresse - sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der Beherbergungsgewerbes, der Schank- und Speisewirtschaften, der Fort- und Weiterbildung sowie des Kongresswesens zulässig. Darüber hinaus sind zulässig:
- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Innerhalb der Baugebiete SO 7, SO 11, SO 12, SO 13, SO 15 und SO 18 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

a) Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
b) In dem Baugebiet SO 12 sind Baukörperlängen bis zu 70 m zulässig.

1.4 Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von mindestens 78,0 m üNN zu errichten. Aus Gründen des Hochwasserschutzes gem. § 73b und § 76c wird eine Höhenlage festgesetzt damit der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

1.6 Festsetzungen gemäß § 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen in Form von Einfriedungen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 1,40m nicht übersteigen. Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind auf eine Höhe von max. 1,00m Höhe zu begrenzen. Es ist zu beachten, dass von der Einfriedung keine Einschränkungen oder Beeinträchtigungen der Benutzung der öffentlichen Verkehrsanlagen ausgehen dürfen. Gegebenenfalls sind geringfügige Abweichungen zulässig. Als geringfügige Abweichungen sind bis zu 10cm zu betrachten.

1.7 Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Immissionsschutz

In den Sondergebieten sind zum Schutz vor Aussehlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Außenbereiche schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1 einzuhalten. Im schalltechnischen Gutachten vom Schallschutzbüro Ulrich Dietl wurden maßgebliche Aussehlärmpegel von Gewerbe- und Verkehrslärm zusammen ermittelt, die sich daraus ergebenden Abstufungen der Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan in einer Lärmkarte tags und nachts dargestellt. Anhand der maßgeblichen Aussehlärmpegel nach DIN 4109-1:14' und DIN 4109-2:15' von Gewerbe- und Verkehrslärm zusammen können nach den Abstufungen der Lärmpegelbereiche daraus im Vorfeld die schalltechnischen Bauweisen von zukünftigen Bauten abgeschätzt werden. Für die Bebauung der Sondergebieten ist jeweils der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Aussehlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zu führen.

Planzeichenerklärung

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

SO Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit Teilgebietsbezeichnung
Zweckbestimmung SO Gebiete:
SO 1-2 Freizeit und Erholung
SO 3-4 Fortbildung und Wasserzentrum
SO 5-15 Freizeit und Erholung
SO 16-17 Ferienwohnungen
SO 18 Hotel, Seminar, Kongreß

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 2 - 9 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
städtische Uferpromenade

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

Art der baulichen Nutzung	SO	Höchstmaß der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 / III	
Bauweise	o	

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

Baugrenze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Allgemeinheit
G / F / L - Gehrecht / Fahrrecht / Leitungsrecht

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baudenkmal

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Stellplätze/ Parkpalette/ Tiefgarage

Sonstige Planzeichen

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

Kenzeichnung nachrichtlicher Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

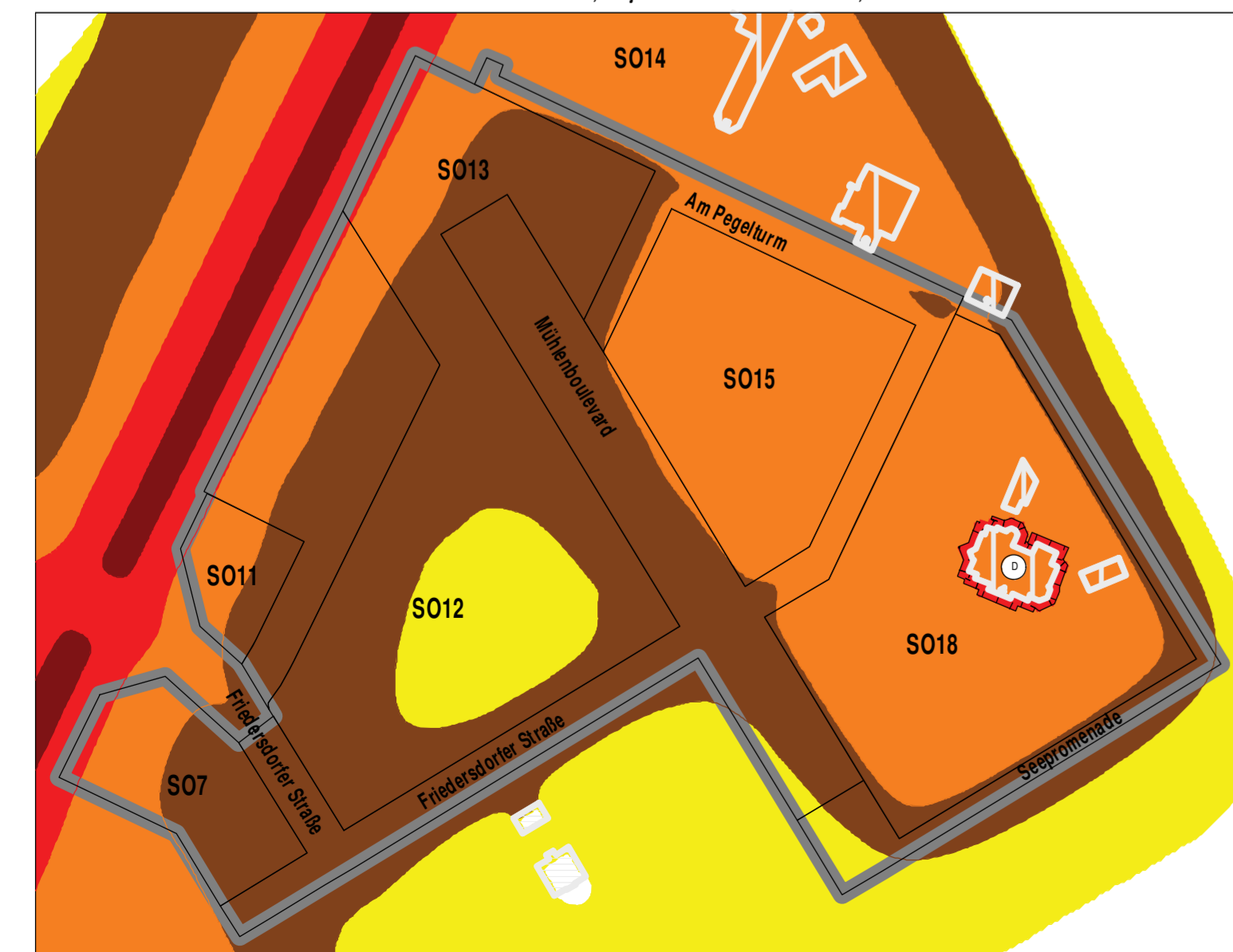
vorhandene Gebäude

Hausnummer



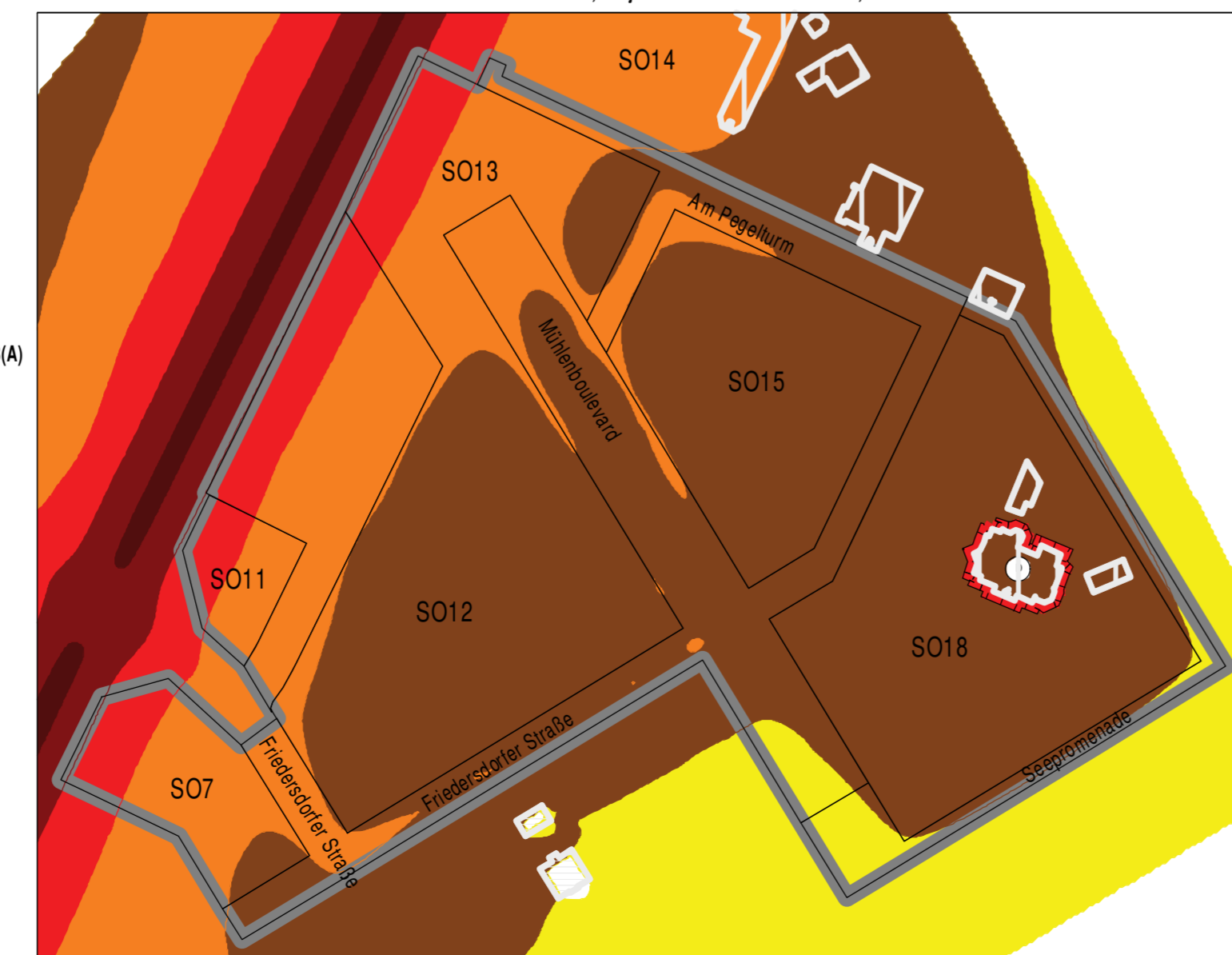
Rasterlärmkarte 1m Raster, h=5m Tag nach DIN 4109-2018

Quelle: Schalltechnisches Gutachten vom Schallschutzbüro Ulrich Dietl, Projekt-Nr. 00721 vom 28.10.2021, M 1:2.000



Rasterlärmkarte 1m Raster, h=5m Nacht nach DIN 4109-2018

Quelle: Schalltechnisches Gutachten vom Schallschutzbüro Ulrich Dietl, Projekt-Nr. 00721 vom 28.10.2021, M 1:2.000



Bebauungsplan

BEZEICHNUNG
**5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/99a
"Bitterfelder Wasserfront
- Bereich Uferweg - landseitig
Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld"**

MAßSTAB **1 : 1000** GEMARKUNG **Bitterfeld**

FASSUNG VOM **Oktober 2021** FLUR **52**

PLANUNGSPHASE
ENTWURF

INGENIEURBÜRO LADDE-HOBUS
Ortsteil Bitterfeld
Bismarckdenkmalstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03463 / 238090
Fax 03463 / 2380929
E-Mail: info@lhc-ladde-hobus.de
www.bau-plan-technik.de
Datum 10/21
Gez.: Ing.-Biro
geprüft: