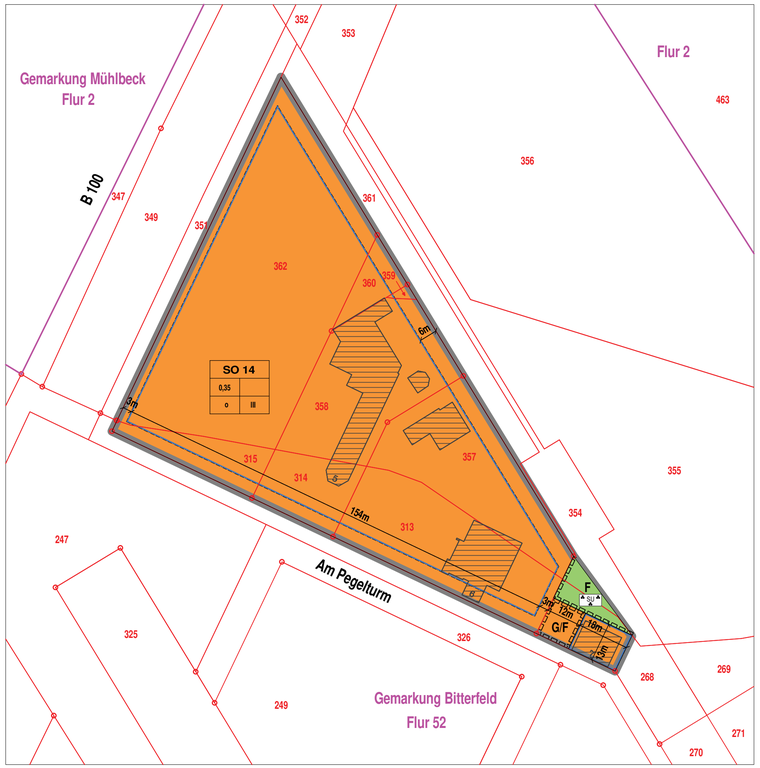
5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg - wasserseitig"
Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld

Anlage 1_210-2021

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage: Liegernschaftskataster / Digitales Orthofoto der Stadt Bittereld-Wolfen
D010-2021_BTF_1-99a_99b_5. Änderung

Geltungsbereich 13.442m²

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

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

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

Innerhalb des Sondergebietes SO 14 - 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

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

Innerhalb der Baugebiete SO 14 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 Verbin-dung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

1.4 Höhenlage (§9 (3) BauGB)

Alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von mindestens 78,0 m üNN zu errichten.
Aus Gründen des Hochwasserschutzes gem. §78b und §78c 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 Aussenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Aussenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1 einzuhalten.
Im schalltechnischen Gutachten vom Schallschutzbüro Diete wurden maßgebliche Aussenlärmpegel von Gewerbe- und Verkehrslärm zusammen ermittelt, die sich daraus ergebenden Abstufungen der Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan in einer Lärmrasterkarte tags und nachts dargestellt.
Anhand der maßgeblichen Aussenlärmpegel 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 Sondergebietsflächen ist jeweils der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Aussenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zu führen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 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

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

Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
SU — städtische Uferpromenade

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

Art der baulichen Nutzung	SO		
Grundflächenzahl (GRZ)	o	I-III	Höchstmaß der Vollgeschosse
Bauweise	0,6		

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)

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

Sonstige Planzeichen

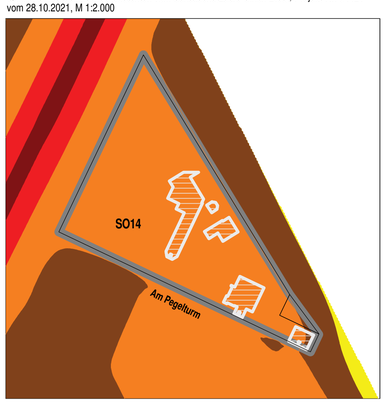
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

310 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
vorhandene Gebäude
3 Hausnummer

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

Quelle: Schalltechnisches Gutachten vom Schallschutzbüro Ulrich Diete, Projekt-Nr. 04421 vom 28.10.2021, M 1:2.000

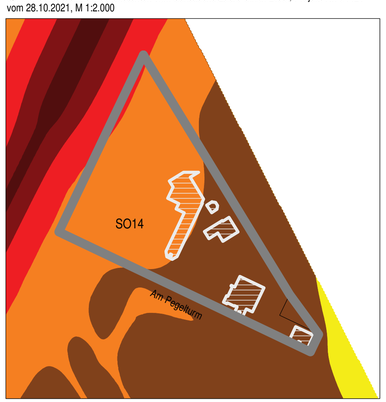


Pegelwerte LrT in dB(A)

I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

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

Quelle: Schalltechnisches Gutachten vom Schallschutzbüro Ulrich Diete, Projekt-Nr. 04421 vom 28.10.2021, M 1:2.000



Bebauungsplan

BEZEICHNUNG
5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg - wasserseitig" Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Bitterfeld

MAßSTAB	GEMARKUNG
1 : 1000	Bitterfeld
FASSUNG VOM	FLUR
Oktober 2021	52

PLANUNGSPHASE
ENTWURF

INGENIEURBÜRO LADDE-HOBUS
Ortsteil Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03493 / 338090
Fax 03493 / 338092
E-mail: info@iso-ladde-hobus.de
www.iso-ladde-hobus.de
Infrastruktur · Straßenbau · Objektplanung
ISO INGENIEURBÜRO LADDE-HOBUS

Datum	Gez.:
10/21	Ing.-Büro
geprüft:	