

I Inhalte des Bebauungsplans

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Magdeborner Halbinsel Nord“ ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. [§ 9 Abs. 7 BauGB]

2 Gliederung des Plangebietes

Folgende Flurstücke sind befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- » Gemarkung Gruna: 1/23, 1/35, 1/36 tlw., 39/7, 39/8, 39/9
- » Gemarkung Göltzschen: 1/15 tlw., 1/16, 1/17 tlw., 2/10, 2/17, 2/18 tlw., 7/8, 7/9, 39/4, 39/7, 39/8, 40/4 tlw.,
- » Gemarkung Magdeborn: 1/11, 1/12 tlw.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten:

- » Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen:
 - SO 1.1 bis SO 1.3: „Wassersport und Erholung“,
 - SO 2.1 „Freizeitwohnen“ und SO 2.2 „Steghäuser“:
 - SO 3.1 und SO 3.2: „Gastronomie“,
 - SO 4: „Kunsterleben, Kleingewerbe, Touristisches Gewerbe und Büronutzung“,
 - SO 5.1 bis So 5.2 „Spiel, Sport und Freizeit“
 - SO 5.3: „Spiel, Sport und Freizeit sowie Touristisches Gewerbe und Büronutzung“,
 - SO 6.1 und 6.2: „Seebühne und Seebrücke“.
- » Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB,
- » Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB,
- » öffentliche und private Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- » Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- » Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
- » Flächen für Anpflanzung und Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB,

3 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als **zeichnerische Festsetzungen (ZF)** in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als **textliche Festsetzung (TF)** im Teil B des Bebauungsplanes. Im Einzelnen begründen sich die Festsetzungen folgendermaßen:

3.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]

ZF

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Wassersport & Erholung“, „Freizeitwohnen“, „Gastronomie“, „Kunsterleben, Kleingewerbe, Touristisches Gewerbe und Büronutzung“, „Sport, Spiel und Freizeit sowie Touristisches Gewerbe und Büronutzung“ sowie „Seebühne und Seebrücke“ festgesetzt.

TF 1

Im **SO 1 bis SO 6** (inkl. Teilbaugebiete) sind zulässig:

- » Einfriedungen,
- » Treppen,
- » befestigte und teilbefestigte Wege,
- » Pflanzflächen,
- » Steganlagen,
- » Sanitäranlagen,
- » Möblierung der Außenanlagen mit Sitzbänken, Beleuchtung, Papierkörben, Beschilderung,
- » Fahrradstellplätze – auch mit Überdachung,
- » Weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des jeweiligen Gebiets entsprechen und der Erschließung, Ver- und Entsorgung (Strom, Wärme inkl. Seethermie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation sowie Photovoltaik als Nebenanlage) dienen.

TF 2

Im **SO 1.1 „Wassersport und Erholung“** sind zulässig:

- » Steganlagen und Bootsliegeplätze,
- » Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeithlichen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind,
- » befestigte Landliegeplätze für Boote,
- » Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » Einrichtung und Anlagen zum Betrieb wasserbezogener „Funsportarten“,
- » Anlagen für Tauchsport,
- » Übernachtungsstätten zur gelegentlichen Nutzung,
- » eine Sauna,
- » Badestrand,
- » ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m²,

TF 3

Im **SO 1.2 „Wassersport und Erholung“** sind zulässig:

- » Steganlagen und Bootsliegeplätze,
- » Schiffsanleger mit Fahrgaststeg (Anleger Vineta),
- » Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeithlichen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind,
- » befestigte Landliegeplätze für Boote,
- » Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » Einrichtung und Anlagen zum Betrieb wasserbezogener „Funsportarten“,
- » Übernachtungsstätten zur gelegentlichen Nutzung (Tiny Houses),
- » eine Sauna,
- » Badestrand,
- » ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m²,

TF 4

Im **SO 1.3 „Wassersport und Erholung“** sind zulässig:

- » Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeithlichen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind,
- » befestigte Landliegeplätze für Boote,
- » Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » Übernachtungsstätten zur gelegentlichen Nutzung (Tiny Houses),
- » ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m²,

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- » Betriebswohnen für Betriebs- und/oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen.

TF 5

Im **SO 2.1 „Freizeitwohnen“** sind zulässig:

- » Ferienhäuser und Ferienhütten bis zu 15 Stück mit je einer Grundfläche bis 40 m²,
- » Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen bis zu 6 Stück mit je einer Grundfläche bis 15 m²,
- » Terrassen als Nebenanlagen der Ferienhäuser und Ferienhütten,
- » Gewerbe, welches im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem im Plangebiet produzierenden Betrieben ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebszweckes untergeordnet ist,
- » Stellflächen sowie eine Wendeanlage als Nebenanlagen,
- » Grillplätze.

TF 6

Im **SO 2.2 „Steghäuser“** sind zulässig:

- » bis zu 6 Steghäuser (Ferienhäuser auf dem Wasser),
- » bis zu 6 schwimmende Häuser bzw. Hausboote.

Die Grundfläche der Steghäuser (Ferienhäuser auf dem Wasser) darf jeweils 40 m² nicht überschreiten.

TF 7

Im **SO 3.1 „Gastronomie“** sind zulässig:

- » Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » Schäferwagen bis zu 8 Stück mit je einer Grundfläche bis 10 m²,
- » Dienstwohnungen im Sinne des Betriebswohnen,
- » Infopoint,
- » ein Steingarten mit Findlingen,
- » ein Spielplatz,
- » ein Grillplatz,

- » Stellplätze, überdachte Stellplätze/Carports für Kfz.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- » ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m²,
- » Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen.

TF 8

Im **SO 3.2 „Gastronomie“** sind zulässig:

- » ein Veranstaltungs-, Verwaltungs- und Gastronomiegebäude,
- » Schank- und Speisewirtschaften,
- » überdachte Außenbereiche und ein nicht überdachter Freisitz,

TF 9

Im **SO 4 „Kunsterleben, Kleingewerbe, Touristisches Gewerbe und Büronutzung“** sind zulässig:

- » Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- » Büronutzung und Coworking Spaces,
- » Übernachtungsstätten jeglicher Art (inkl. Jugendherbergen, Jugendgästehäuser, Landschulheime und Hotels),
- » alle sonstigen Tourismusbetriebe,
- » gastronomische Betriebe,
- » Gewerbe, welches im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den im Plangebiet produzierenden Betrieben ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebszweckes untergeordnet ist,
- » Forschungseinrichtungen,
- » ein Grillplatz bzw. eine Grillstelle,
- » Landschaftsgarten mit Gartenkunst.

TF 10

Im **SO 5.1 „Spiel, Sport und Freizeit sowie Touristisches Gewerbe und Büronutzung“** sind zulässig:

- » Sport- und Spieleinrichtungen, Fitness-Einrichtungen mit Landschaftsbezug, Freizeit- und Sportanlagen,
- » Barfußpfad, Trimm-Dich-Pfad, Kneippanlage als bauliche Nebenanlage,
- » Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- » Büronutzung und Coworking Spaces,
- » Übernachtungsstätten jeglicher Art (inkl. Jugendherbergen, Jugendgästehäuser, Landschulheime und Hotels),
- » alle sonstigen Tourismusbetriebe,
- » gastronomische Betriebe,
- » Gewerbe, welches im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den im Plangebiet

produzierenden Betrieben ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebszweckes untergeordnet ist,

- » Forschungseinrichtungen,
- » Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen,
- » Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » ein Grillplatz bzw. eine Grillstelle,
- » Landschaftsgarten mit Gartenkunst,
- » ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m².

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- » Betriebswohnen für Betriebs- und/oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen.

TF 11

Im **SO 5.2 „Spiel, Sport und Freizeit“** sind zulässig:

- » Zelte und Jurten zur gelegentlichen Übernachtung,
- » Nebengebäude als Betreuerunterkunft, mit Büroräumen und Teeküche,
- » Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- » Sanitäreinrichtungen als untergeordnete Nebennutzung,
- » Fahrradabstellanlagen,
- » Sport- und Spieleinrichtungen, Fitness-Einrichtungen mit Landschaftsbezug, Freizeit- und Sportanlagen,
- » Barfußpfad, Trimm-Dich-Pfad, Kneippanlage als bauliche Nebenanlagen,
- » Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen,
- » Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- » Büronutzung und Coworking Spaces,
- » Übernachtungsstätten jeglicher Art (inkl. Jugendherbergen, Jugendgästehäuser, Landschulheime und Hotels),
- » alle sonstigen Tourismusbetriebe,
- » gastronomische Betriebe,
- » Gewerbe, welches im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den im Plangebiet produzierenden Betrieben ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebszweckes untergeordnet ist,
- » Forschungseinrichtungen,
- » Landschaftsgarten mit Gartenkunst,
- » ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m²,
- » Tiergehege,
- » ein Grillplatz bzw. eine Grillstelle.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- » Betriebswohnen für Betriebs- und/oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen.

TF 12

Im **SO 5.3 „Spiel, Sport und Freizeit“** sind zulässig:

- » Sport- und Spieleinrichtungen, Fitness-Einrichtungen mit Landschaftsbezug, Freizeit- und Sportanlagen,
- » Barfußpfad, Trimm-Dich-Pfad, Kneippanlage als bauliche Nebenanlage,
- » Bauliche Anlagen für gastronomische Angebote, Sanitär und Umkleiden,
- » ein Grillplatz bzw. eine Grillstelle.

TF 13

In den Teilbaugebieten **SO 6.1** und **SO 6.2** „**Seebühne und Seebrücke**“ sind zulässig:

- » Kulturbühne/Kulturraum für Veranstaltungen/Events,
- » Brücke in Verlängerung der F 95,
- » Seebrücke,
- » Kiosk und Kasse, Informationspunkt,
- » eine Rutsche,
- » Barfußpfad, Trimm-Dich-Pfad, Kneippanlage als bauliche Nebenanlage.

TF 14

Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

3.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO]

3.2.1 Grundflächenzahl

ZF

Als Maß der baulichen Nutzung werden zulässige Grundflächenzahlen für das jeweilige Baugebiet (SO 2.1, SO 3.1, SO 3.2, SO 4, SO 5.1 und SO 5.2) zeichnerisch festgesetzt.

TF 15

Die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, ist ausgeschlossen.

3.2.2 Geschossigkeit

TF 16

Im SO 1.1 sind bis zu 200 m² in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Im SO 1.2 sind bis zu 300 m² in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Im SO 1.3 sind bis zu 500 m² in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Im SO 2.2 sind bis zu 300 m² in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Im SO 5.3 sind bis zu 250 m² in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Im SO 6.1 sind bis zu 1.000 m² in eingeschossiger Bauweise zulässig.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

ZF

Als Maß der baulichen Nutzung werden die maximale Höhe (Firsthöhe) bzw. die Geschossigkeit von Gebäuden und baulichen Anlagen für das jeweilige Baugebiet (SO 2.1, SO 3.1, SO 3.2, SO 4, SO 5.1 und SO 5.2) als Planeinschrieb festgesetzt.

TF 17

Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

3.3.1 Bauweise

ZF

Die Bauweise wird für das jeweilige Baugebiet zeichnerisch festgesetzt.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

ZF

Die Baugrenze wird in den Sondergebieten SO 2.1, SO 3.1, SO 3.2, SO 4, SO 5.1 und SO 5.2 zeichnerisch festgesetzt.

TF 18

Im SO 1.1 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 820 m² zulässig.

Im SO 1.2 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 1.360 m² zulässig.

Im SO 1.3 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 575 m² zulässig.

Im SO 2.2 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 700 m² zulässig.

Im SO 5.3 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 1.000 m² zulässig.

Im SO 6.1 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 2.000 m² zulässig.

Im SO 6.2 ist eine überbaubare Fläche von bis zu 100 m² zulässig.

3.4 Flächen für Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

ZF

Die Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung werden zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- » „St.“ Stellplätze
- » „Wa.“ Wendeanlage

TF 19

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 10° als Nebenanlage sind zulässig.

Diese sind auf mindestens 65 % der Dachfläche mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen..

Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie ist gleichzeitig zur Dachbegrünung ist zulässig.

3.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

3.5.1 Erschließungsstraße

ZF

Die erforderlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete werden zeichnerisch festgesetzt.

3.5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

ZF

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zeichnerisch als Verkehrsflächen wie folgt festgesetzt:

- » VF 1.1: Parken (öffentlich),
- » VF 1.2: Überlaufstellplatz (öffentlich),
- » VF 2: Fuß- und Radweg, eingeschränkter Busverkehr, Sonderparkverkehr, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen,
- » VF 3: Fuß- und Radweg, Seebewirtschaftungsverkehr, Versorger und Rettungswesen,
- » VF 4: Shared Space mit Verkehrsverteilerfunktion und Sonderparkverkehr, Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen,
- » VF 5: Fuß- und Radweg (privat und öffentlich), Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen,
- » VF 6: Fuß- und Radweg, Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungswesen,

TF 20

Auf VF 1.1 ist eine Parkpalette für (inkl. Anteil behindertengerechten Stellflächen sowie Motorrädern) mit bis zu drei Geschossen zulässig.

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

ZF

Die Versorgungsflächen werden zeichnerisch festgesetzt.

Als technische Anlage wird zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- » Schmutzwasser-Pumpstation.

3.7 Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

ZF

Die Grünflächen werden zeichnerisch festgesetzt. Die öffentlichen wie privaten Grünflächen werden separat ausgewiesen und dementsprechend gekennzeichnet.

TF 21

Auf der öffentlichen Grünfläche öG2 ist eine Rutsche sowie eine Treppe zum See zulässig.

TF 22

Auf der mit ÖG 2 gekennzeichneten Fläche werden zur Aufwertung (Optimierung der Habitatrequisiten und Verbesserung der Eignung als Lebens- und Reproduktionsraum) 2 Steinschüttungen in Kombination mit Ast / Reisighaufen und randlichen Sand-/ Bodenschüttungen sowie 2 lose gestapelte, sonnenexponierte Totholzhaufen festgesetzt.

Zur Abgrenzung der Habitatfläche zur Rutsche / Treppe und zur Vermeidung des Betretens durch Besucher / Passanten und Hunde, sind randlich an die Rutsche / Treppe Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Gehölzart und der Pflanzabstand ist so zu wählen, dass die abgrenzende Wirkung gegeben ist (z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*); 2-3 Stück je Meter).

3.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB]

ZF 1

Die Wasserflächen besonderer Zweckbestimmung werden wie folgt festgesetzt:

- » WF 1: Fläche für eine Seebrücke,
- » WF 2: Fläche für ein Wassersportzentrum,
- » WF 3: Fläche für Bootsliegeplätze, Bootshäuser, Anlegestelle Fahrgastschiffahrt,
- » WF 4: Fläche für Steghäuser (Ferienhäuser auf dem Wasser).

TF 23

Innerhalb der WF 1 sind Stege mit einer Länge von höchstens 100 m zulässig. Die Stege sind in optischer Verlängerung der Straße F 95 anzulegen. Kleine Querstege in einer Länge von höchstens 15 m zur Hauptrichtung sind zulässig.

Innerhalb der WF 2 und WF 3 sind Stege mit einer Länge von höchstens 50 m sowie ein Pier mit einer Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt zulässig.

Innerhalb von WF 4 für Steghäuser (Ferienhäuser auf dem Wasser) sind ausschließlich Anlagen zum Zweck der Fremdenbeherbergung zulässig.

Innerhalb der WF 4 ist die Errichtung von bis zu sechs Pfahlbauten mit einer Grundfläche von bis zu 50 m² zulässig. Die Höhe der Pfahlbauten darf 6,0 m, gemessen senkrecht zur Wasseroberfläche, nicht überschreiten.

3.9 Flächen für Wald [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB]

ZF

Die Flächen für Wald werden zeichnerisch festgesetzt.

TF 24

Auf der W1 ist zum SO 5.1 hin (östlicher Rand) ein Waldsaum mit einer Breite von 5 bis 8 m zu errichten.

3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

ZF

Es werden Flächen für Maßnahmen zum Artenschutz M 1 bis M4 zeichnerisch festgesetzt.

TF 25

Auf den mit M 1 gekennzeichneten Flächen werden zur Aufwertung (Optimierung der Habitatrequisiten und Verbesserung der Eignung als Lebens- und Reproduktionsraum) zusätzlich 2 weitere Totholzhaufen sowie 3 Steinschüttungen als Winterquartiere, Versteckmöglichkeiten, Sonnen- und Eiablageplätze als Maßnahmen für die Zauneidechse festgesetzt.

Auf den mit M1 bis M4 gekennzeichneten Flächen werden zur Aufwertung (Optimierung der Habitatrequisiten und Verbesserung der Eignung als Lebens- und Reproduktionsraum) Steinschüttungen in Kombination mit Ast / Reisighaufen und randlichen Sand-/ Bodenschüttungen sowie lose gestapelte, sonnenexponierte Totholzhaufen folgendermaßen festgesetzt:

- » M 1: 3 Steinschüttungen, 4 Totholzhaufen
- » M 2: 5 Steinschüttungen, 3 Totholzhaufen
- » M 3: 1 Steinschüttung, 3 Totholzhaufen
- » M 4: 4 Steinschüttungen, 4 Totholzhaufen

3.11 Grünordnerische Festsetzungen

TF 26

In den Stellplatzanlagen auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „VF 1.1: Parken“, „VF 1.2: Überlaufparkplatz“ und „VF 4: Shared Space mit Verteilerfunktion und Stellplätze am See“ sind je 5 Stellplätze mindestens ein einheimischer standortgerechter Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang: 18-20 cm) zu pflanzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 4 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

Im Bereich des Sondergebietes SO 5.2 sind Strauchgruppen (Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm; Pflanzabstand: 0,50 - 1,00 m) zu pflanzen.

Im Bereich der Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2 und SO 5.3 sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzempfehlung: siehe Artenliste Gehölze

3.11.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

ZF 1

Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden zeichnerisch festgesetzt.

TF 27

Die zeichnerisch als „zu erhaltender Baum“ festgesetzte Rosskastanie ist zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art (Mindestqualität Großbaum) zu ersetzen.

TF 28

Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Vegetation zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1. Lesung Entwurf

4 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

4.1 Dachformen und Dachbegrünung

ZF

Die zulässigen Dachformen werden zeichnerisch für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

TF 29

Anlagen zur Nutzung Photovoltaik und Solarthermie sind auf den Dächern der Gebäude zulässig.

5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Grundwassermessstellen

Im Bebauungsgebiet befinden sich Grundwassermessstellen, die im Interesse einer ordnungsgemäßen Kontrolle des Grundwasserwiederanstieges durch den Betreiber des Pegels zu erhalten und vor Beschädigung zu sichern sind.

Die Begehrbarkeit der Standorte für Messzwecke oder für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist zu gewährleisten.

5.2 Maximale Wasserstandhöhe zuzüglich Wellenauslaufzone

Die maximale Wasserstandhöhe zuzüglich Wellenauslaufzone von 118,30 m ü. NHN wird im vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich zur Information der Bauherren mit aufgenommen. Sie ergibt sich aus der mittleren Wasserstandhöhe (= Bewirtschaftungs-Seewasserspiegel bzw. Uferlinie 117 m ü. NHN) zuzüglich einer Wellenauslaufzone. Bis zu dieser Linie ist bei erhöhtem Wasserstand und entsprechendem Wellengang mit Seewasser zu rechnen. Bauherren müssen dies bei der Planung ihrer Bauvorhaben entsprechend mit berücksichtigen, da ansonsten Schäden an Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden können.

Hinweise

Archäologie

Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden. Auf geschichtliche Funde ist während der Bodenaushub-Maßnahmen sorgfältig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind drei Altlasten bekannt:

- » 79201259 Laugenstation Stw. 8 (LL 520) (HW 5677000; RW 4530600)
- » 79201260 TS Hilfsbetrieb Gruna (LL 521) (HW 5677210; RW 4530890)
- » 79201262 Hilfsgerätestützpunkt (LL538) (HW 5677160; RW 4530885)

Die Altlasten sind im Sächsischen Altlastenkataster SALKA aufgeführt. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Werden bei Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub, Bauschutt ist einer Verwertung zuzuführen.

Boden

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 5 (2) Kreislauf-Wirtschaftsgesetz/Abfallgesetz (KrW-/AbfG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

Grundwasser

Bauherren müssen im Uferbereich mit flurnahen Grundwasserständen rechnen. Angaben zu den Grundwasserständen sind jedoch nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation Vor-Ort einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich. Dies ist bei den standortkonkreten Baugrunduntersuchungen, die durch die Bauherren zu erbringen sind, zu beachten. Diese sollen auch die aktuellen prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen berücksichtigen. Das anstehende Grundwasser ist sehr stark Beton angreifend. Im Falle von temporären Schichtwasserbildungen kann das Schichtwasser ortsüblich erhöhte Sulfatwerte aufweisen. Es wird Bauherren empfohlen, vorsorglich Betonschutzmaßnahmen für chemische angreifende Umgebungsbedingungen gemäß DIN 4030 vorzunehmen. Für den Fall Korrosion an der Wasser/Luftgrenze für unlegierte bis niedriglegierte Stähle in Wasser wurde eine hohe Wahrscheinlichkeit für Mulden- und Lochkorrosion und eine mittlere Flächenkorrosionswahrscheinlichkeit festgestellt. Für hochlegierte nichtrostende Stähle besteht nur bei Streustromaustritt in Gegenwart von Chloridionen Korrosionsgefahr.

Die Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach der Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Bereich des ehemaligen Tagebaues Espenhain, zu denen auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Magdeborner Halbinsel Nord“ gehört, sind bei der Errichtung von baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Wassergefährdete Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Gefährdung des Untergrunds, des Oberflächenwassers, des Seewassers wie auch des Grundwassers ausschließen. Durch bauliche und technische Maßnahmen ist zu sichern, dass beim Umgang (Lagerung, Betrieb, Umschlag) mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle, Fette, Farben) keine Gefährdung entsteht. Bauliche und technische Maßnahmen sind z.B. ein doppelwandiger Öltank oder eine Ölwanne nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften.

Bebauungen im Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen umfasst einen 10 m breiten horizontalen Abstand zur Uferlinie (117 m ü. NHN) und ist im Bebauungsplan nachrichtlich zur Information der Bauherren mit aufgenommen.

Für bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens ist vom jeweiligen Bauherrn eine Befreiung von verbotenen Handlungen im Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 5 WHG zu beantragen. Der Befreiungsantrag ist im Rahmen der Baugenehmigung/Bauanzeige des jeweiligen Einzelobjektes zu stellen. Für standortgebundene bauliche Anlagen am Gewässer (z.B. Stege) ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 26 Abs. 1 SächsWG erforderlich. Darauf hat die Untere Wasserbehörde in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen.

Die Baugenehmigungsbehörde wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Genehmigungsfähigkeit für jedes einzelne Bauvorhaben prüfen. Die Befreiung zum Errichten eines Bauwerkes im Gewässerrandstreifen wird dann im Zuge des jeweiligen Bauantrages (Einzelfallentscheidung für jedes Bauwerk) geprüft.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Boden vor. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

Standsicherheitsnachweise

Der Standort befindet sich innerhalb der im Braunkohlenplan ausgewiesenen Sicherheitslinie. Mit der Sicherheitslinie wird diejenige Fläche begrenzt, auf welcher unmittelbare Auswirkungen der bergbaulichen Sanierungstätigkeit auf die Geländeoberfläche und die darauf geplanten oder befindlichen Folgenutzungen im Sinne einer Bauwarnung nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Nach der mittlerweile erfolgten Herstellung der dauerstandsicheren Restlochböschungssysteme weist die Bauwarnung in der Sicherheitszone auf die Besonderheit des Baugrundes in der unmittelbaren Nähe von Restlochböschungen sowie durch ehemalige bergbauliche Nutzung des Geländes hin, welche entsprechende objekt- und investitionsbezogene Untersuchungen erfordert.

Aus diesem Grund ergeht an zukünftige Bauherren der Hinweis, für die örtlichen Baugrundverhältnisse eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020/DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Die Böschungen sind entsprechend der Nutzungszielstellung laut Braunkohlenplan ausreichend standsicher hergestellt worden. Für Bebauungen ist jedoch zusätzlich zur Beurteilung des Baugrundes, die Standsicherheit des Böschungssystems unter Berücksichtigung der konkret vorgesehenen Lasteintragungen durch einen Standsicherheitsnachweis gemäß Sächsischer Bergverordnung vom 16. Juli 2009 zu untersuchen und durch einen vom Sächsischen Oberbergamt bestätigten Sachverständigen für Geotechnik zu bestätigen. Die Bebauungen müssen so ausgerichtet sein, dass keine unzulässige Beeinträchtigung der Standsicherheit des Böschungssystems erfolgt. Dieser Standsicherheitsnachweis ist der LMBV mbH im Rahmen ihrer bergrechtlichen Verantwortung für den ehemaligen Tagebau Espenhain zu übergeben. Diese durch die Bauherren beizubringenden Baugrunduntersuchungen sollen auch die Randlage bis 200 m am Tagebaurestloch berücksichtigen. Als Ergebnis sind entsprechende Gründungen für die baulichen Anlagen zu wählen.

Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Großpösna sind zu berücksichtigen.

Anlage A-I: Artenliste Gehölze

A) Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer opalus</i>	Schneeballblättriger Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau - Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl subsp. <i>angustifolia</i>	Schmalblättrige Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus badensis</i> Düll.	Badische Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus latifolia</i>	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

B) Sträucher (Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gewöhnliche Zwergmispel
<i>Prunus avium</i> L.	Vogelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gemeine Trauben-Kirsche
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder