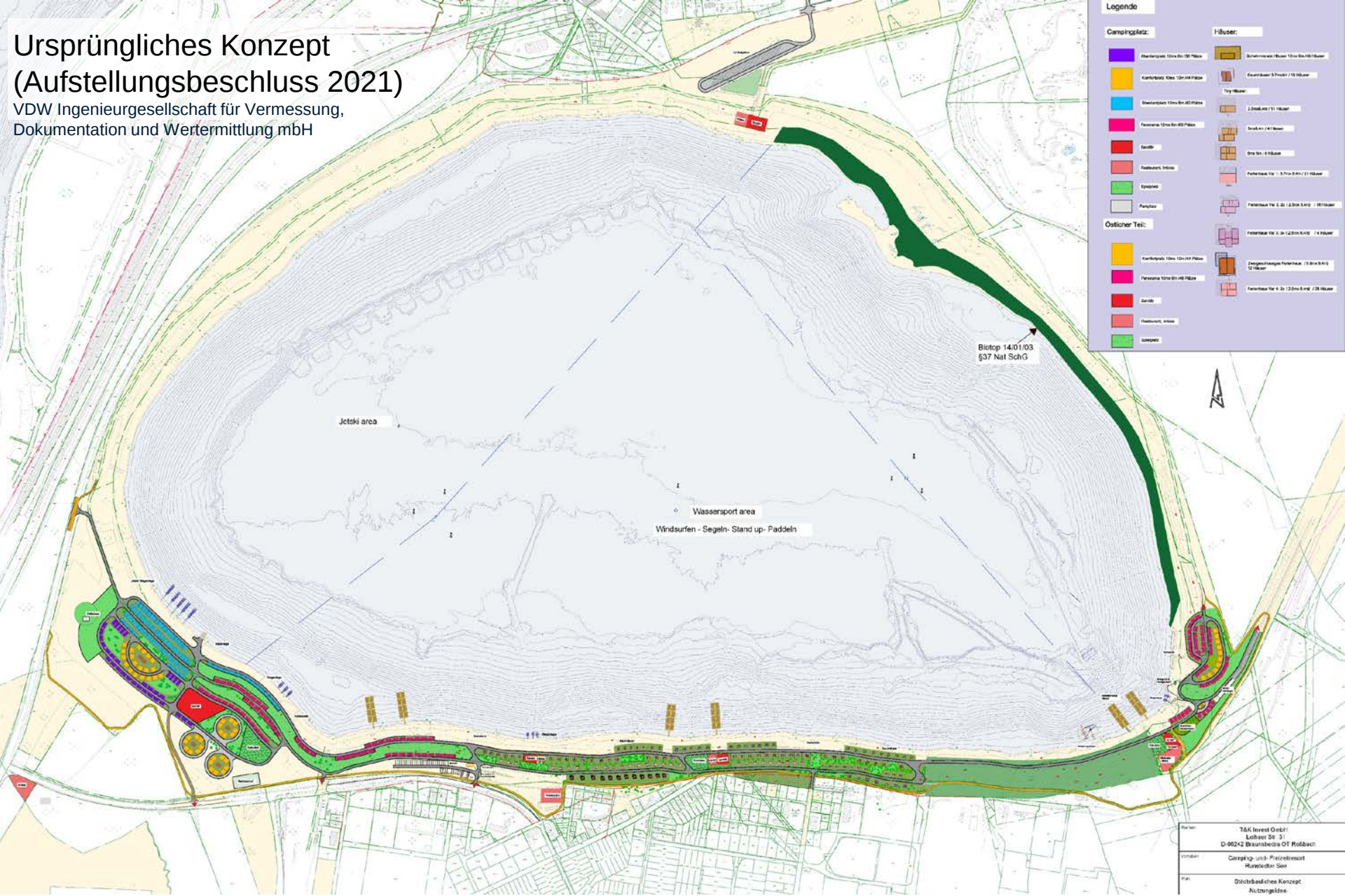




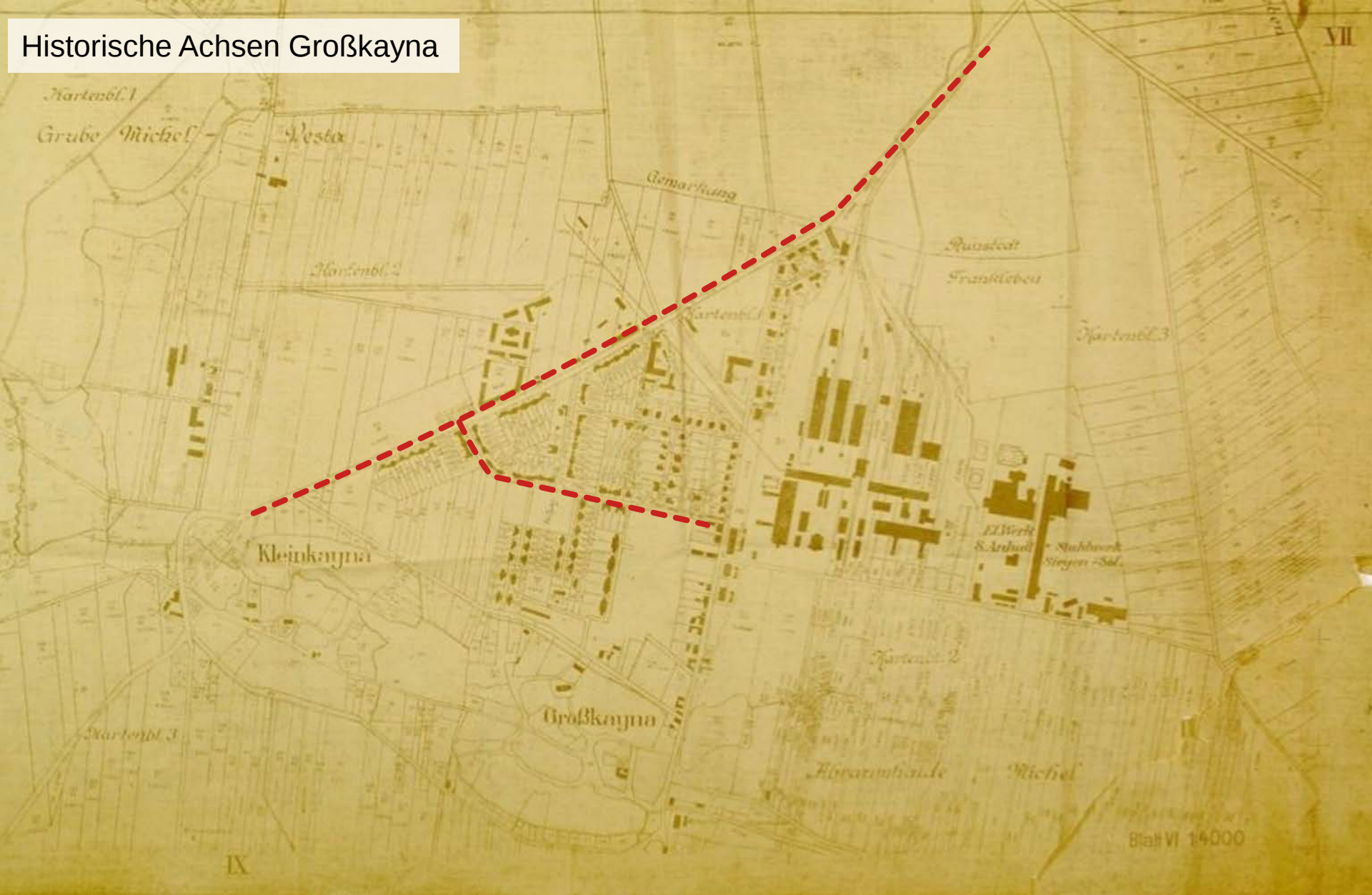
DAAB
NORDHEIM
REUTLER

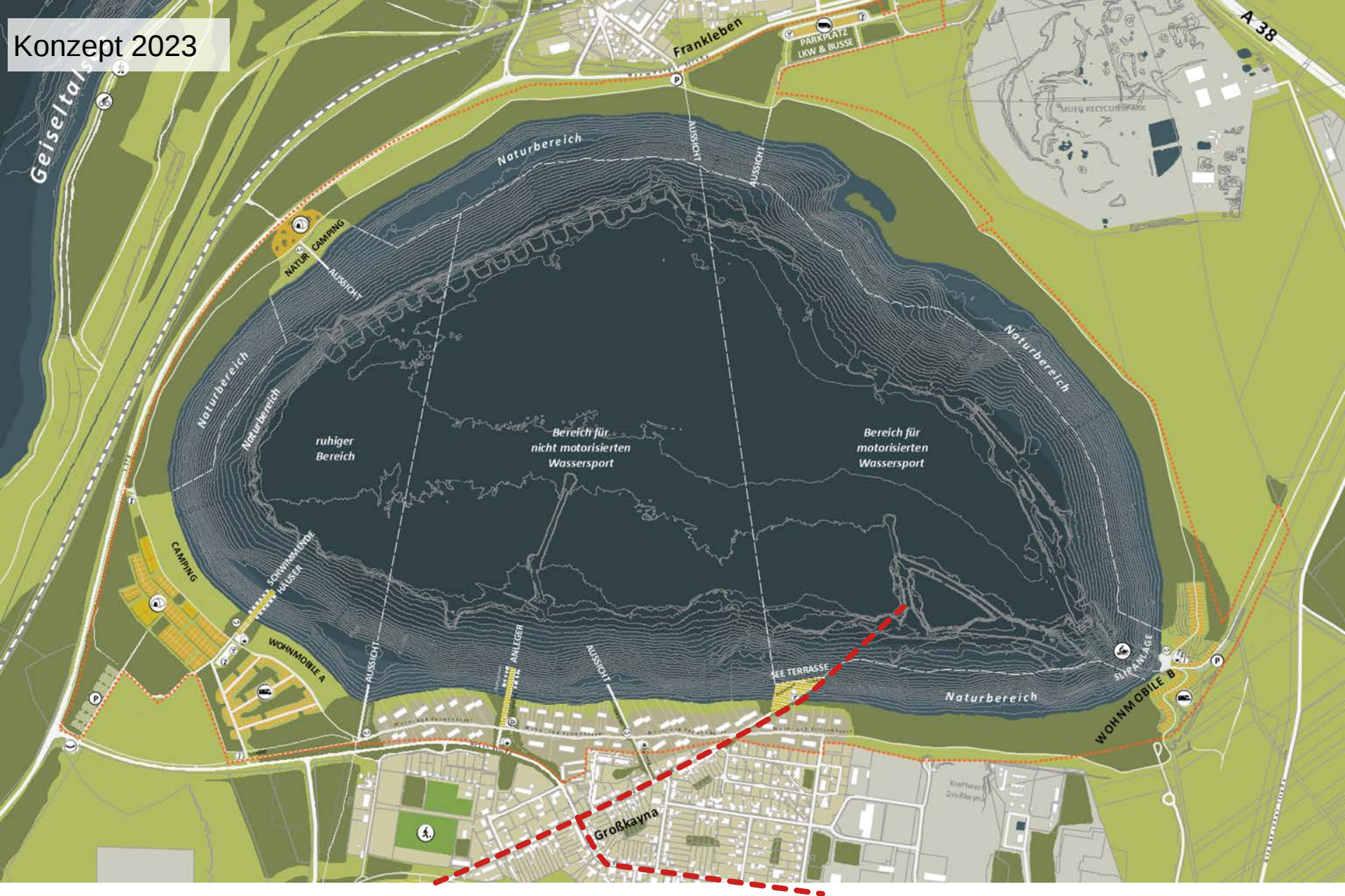
RUNSTEDTER SEE
Projektvorstellung | 18.11.2025

Ursprüngliches Konzept
(Aufstellungsbeschluss 2021)
VDW Ingenieurgesellschaft für Vermessung,
Dokumentation und Wertermittlung mbH



Historische Achsen Großkayna







Beteiligungsprozess

22.09.2021	Aufstellungsbeschluss ursprüngliches Konzept
28.11.2023	Projektvorstellung Braunsbedra überarbeitetes Konzept
17.10.2024	Landratsamt
16.01.2025	Ortschaftsrat Großkayna
11.02.2025	Planungs- und Umweltausschuss Braunsbedra
30.10.2025	Ortschaftsrat Großkayna (verkleinertes Konzept)
06.11.2025	Ortschaftsrat Frankleben

laufende Abstimmungen mit der Verwaltung Stadt Braunsbedra

Konzept Teilbereich 1 / Bereich Südufer – Ortserweiterung Großkayna



Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan Teilbereich I (2025)



Planstand von April 2025



Aufgrund Wohnraumprognose timourou verringertes Mengengerüst:

bis zu rund **70 Wohneinheiten** für die Entwicklung verschiedener Wohnungs-Segmente

Diese teilen sich auf in ...

- rund 15 höherwertige Kleinhäuser,
- rund 15 Ferienhäuser und
- rund 40 Wohnungen in rund 5 Wohnhöfen



Dauerwohnen

Kleinhäuser am Hang	9 WE	
Wohnungen in Wohnhöfen	46 WE	insg. 55 WE Dauerwohnen

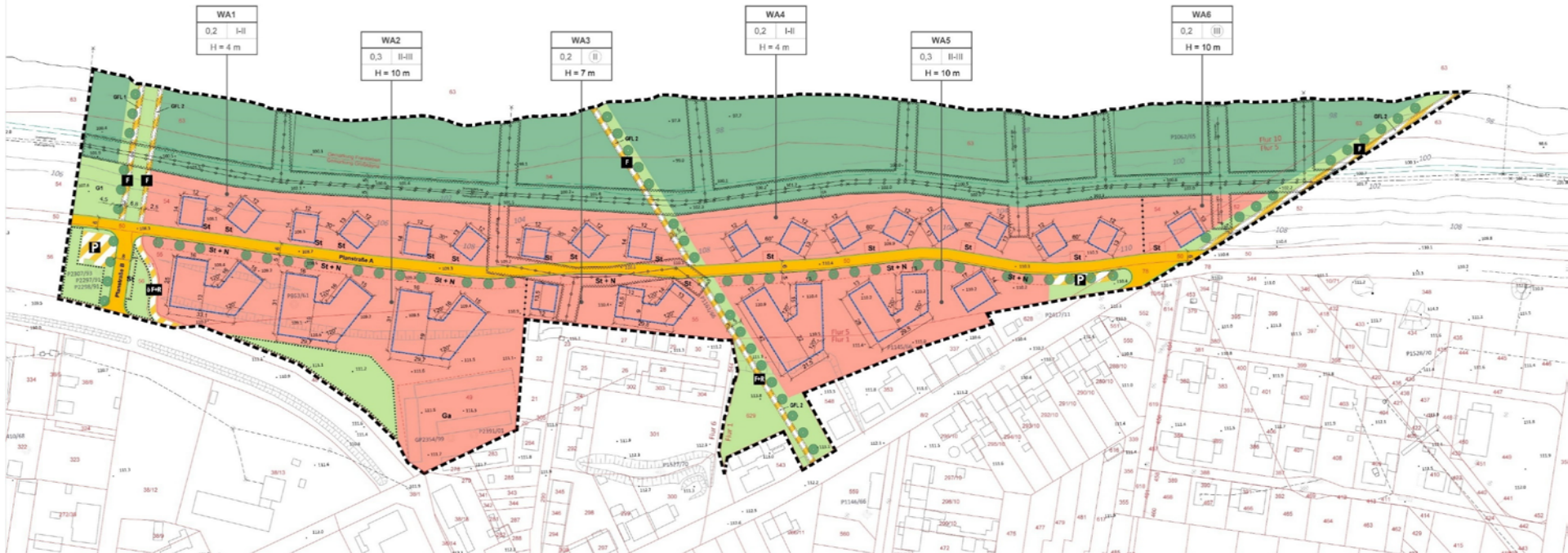
Ferienwohnen

Kleinhäuser am Hang	8 WE		
Kleinhäuser in der Ebene	7 WE	insg. 15 WE Ferienwohnen	insg. 70 WE





Bebauungsplan Nr. 19 „Runstedter See – Teilbereich I“



- Planzeichenerklärung**
- 1. Zeichnerische Festsetzungen**
- Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA1** Allgemeines Wohngebiet WA1 bis WA7, hier z.B. WA1 (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier z.B. 0,4 (§§ 16, 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse, als zwingendes Maß, hier z.B. II (§§ 16, 20 BauNVO)
- II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 2-3 (§§ 16, 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Sicherheitsabstandsstreifen (Flutungsleitung, 5 m Abstand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 2. Nachrichtliche Übernahmen**
- Unterirdische Flutungs- und Drainageleitung (mit Bezeichnung, z.B. Drainageleitung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Unterirdische Flutungs- und Drainageleitung (außerhalb des Geltungsbereiches, mit Bezeichnung, z.B. Flutungsleitung)
- Wirtschaftsweg des Versorgungsträgers
- Brunnen und Schächte (mit Bezeichnung, z.B. P2307/93)
- 3. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter (auszugsweise und beispielhaft)**
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, hier z.B. 84
- Flurgrenze und -name, hier z.B. Flur 1 und Flur 5
- Höhenlinien und Höhenmeter, hier z.B. 104 NNH
- Böschung
- Höhenpunkte, hier z.B. 110,6 UNH
- Bestandsgebäude
- Planzeichen**
- 1** Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 2** Zweckbestimmung Fußweg, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3** Zweckbestimmung Parkplatz, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4** Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Gr1** Private Grünfläche, hier z.B. G1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- G1** Bezeichnung einer Grünfläche, hier z.B. G1
- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
- Waldflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gr1** Geh-, Fahr- und Leitungsweg für die Allgemeinheit, Versorgungsträger und Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gr2** Geh- und Fahrweg für die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Standorte zur Anpflanzung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- St** Stellplätze (§ 12 Abs. 5 BauNVO)
- St + N** Stellplätze und Nebenanlagen (Fahrradbeklebung, Abfall- und Wurstbehälter) (§§ 12 Abs. 5 und 14 BauNVO)
- Ga** Garagen (§ 12 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Ziel- und Zweckbestimmungen** (§ 12 Abs. 5 BauNVO)
- Bemaßungslinie, Maßangabe in Meter, hier z.B. 20,00 m** (§ 12 Abs. 5 BauNVO)
- Bemaßung Winkel, Maßangabe in Grad, hier z.B. 120°** (§ 12 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Erläuterung der Nutzungscharaktere**
- 1** Bezeichnung des Baugebietes
- 2** Grundflächenzahl (GRZ)
- 3** Zahl der Vollgeschosse
- 4** Höhe der baulichen Anlage (Angabe in Meter, z.B. H = 4)

Bebauungsplan Nr. 19 „Runstedter See – Teilbereich I“

Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO			
1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
1.1	In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: <u>Allgemein zulässig sind:</u> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, <u>Unzulässig sind:</u> 6. Anlagen für Verwaltungen, 7. Gartenbaubetriebe, 8. Tankstellen, 9. Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung. (§§ 1 Abs. 5 und 6 und 4 BauNVO)	3.4	In den Baugebieten WA2, WA3 und WA5 sind Tiefgaragen allgemein zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	4	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
2.1	In den Baugebieten ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die mittlere Höhe der Oberkante (OK) der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks. (§§ 16 Abs. 2 Satz 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)	4.1	Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung „G1“ ist als bauliche Anlage zulässig: - ein maximal zweigeschossiges Gebäude mit der Nutzung Schank- und Speisewirtschaft mit einer Grundfläche von bis zu 180 m². (§ 19 BauNVO)
2.2	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Schornsteine, Antennen, Entlüftungsrohre und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solaranlagen, z.B. Solarenergieanlagen) die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um maximal 2,0 m überschreiten. Dabei haben Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Dachkante des Gebäudes einzuhalten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)	5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	5.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Röhrichtzone im Uferbereich des Runstedter Sees zu erhalten und zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1	In den Baugebieten WA1, WA4 und WA6 sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überirdische Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)	5.2	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht überbauten Flächen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und die Begrünung zu pflegen. Ausgenommen davon sind andere zulässige Verwendungen der Flächen, z.B. für Zuwegungen, Terrassen, Spielplätze, Fahrradabstellplätze und Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter. Eine Gestaltung der vorgenannten Freiflächen durch eine flächenhafte Einbringung von Steinen, sogenannte Schottergärten, ist unzulässig. Ebenso ist im Bereich der vorgenannten Freiflächen die Einbringung von Kunststoffplatten in den Boden unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.2	In den Baugebieten WA2, WA3 und WA5 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind auch innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)	5.3	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten bzw. Zuwegungen nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.3	In den Baugebieten WA1, WA4 und WA6 sind Tiefgaragen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)	5.4	Die Befestigung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und „Fuß- und Radweg“ sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,75 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
		5.5	Außenbeleuchtung ist nur insektenschonend als Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
		5.6	Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist mittels Zisterne oder Teich zurückzuhalten und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in das Einleitgewässer Runstedter See (Oberflächengewässer) einzuleiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
		6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a BauGB
		6.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a BauGB)
		7	Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB
		7.1	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neubauten auf mind. 50% der Dachfläche der Neubauten technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Solarenergieanlagen) zu errichten. Davon ausgenommen sind Dachaufbauten, Dachfenster und Dachterrassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)
		8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und b BauGB
		8.1	Auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist für je angefangene drei Stellplätze in Queraufstellung ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm) zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar am Rand zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, bei Stellplätzen in Längsaufstellung je angefangene zwei Stellplätze. Je Baumstandort ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 6 m² Fläche und 2 m lichte Breite sowie einem Wurzelraum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
		8.2	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Anpflanzung und den Ersatz abgängiger Bäume standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
		8.3	Von den für Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann maximal um 3,0 m abgewichen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
		8.4	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen (Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5) und extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für Terrassen, Belichtungszwecke oder Anlagen der Gebäudetechnik benötigt werden sowie Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Hauseingängen und Erkern sowie von Nebengebäuden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Bebauungsplan Nr. 19 „Runstedter See – Teilbereich I“

Teil B - Textliche Festsetzungen

- 8.5 Für die in der Planzeichnung als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen gelten folgende Bindungen:
- Die bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA

- 9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen
§ 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO LSA
- 9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dächer als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad auszubilden. Spiegelfinde und glänzende Dacheindeckungen sind außer bei Solarenergieanlagen unzulässig.
- (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)
- 9.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für die Gestaltung der Gebäudefassaden die Verwendung von Buntsteinputz, Verkleidungen mit Platten aus Kunststoff, Zementfaserplatten, Waschbeton mit geschlammter Oberfläche, spiegelnden oder reflektierenden Fassadenmaterialien und Fassadenelementen sowie großflächigen Metallverkleidungen in allen Baugebieten unzulässig.
- (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)
- 9.3 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter außerhalb von Gebäuden sind straßenseitig durch Einhausungen abzuschirmen. Die Einhausungen sind als Laubgehölzhecken oder als Rankgerüste in Kombination mit Klettergehölzen zulässig.
- (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)
- 9.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Werbeanlagen, die dem Zweck der Eigenwerbung dienen, in einer Größe von bis 2 m² je Nutzungseinheit an der Stätte der Leistung zulässig.
- (§ 85 Abs. 1 Nr. 2 BauO LSA)

Teil C - Hinweise

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Kampfmittelverdachtsflächen (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor Beginn der erdengreifenden Bautätigkeiten müssen die Flächen durch eine private Kampfmittelräumfirma auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelfreiheit nachzuweisen.

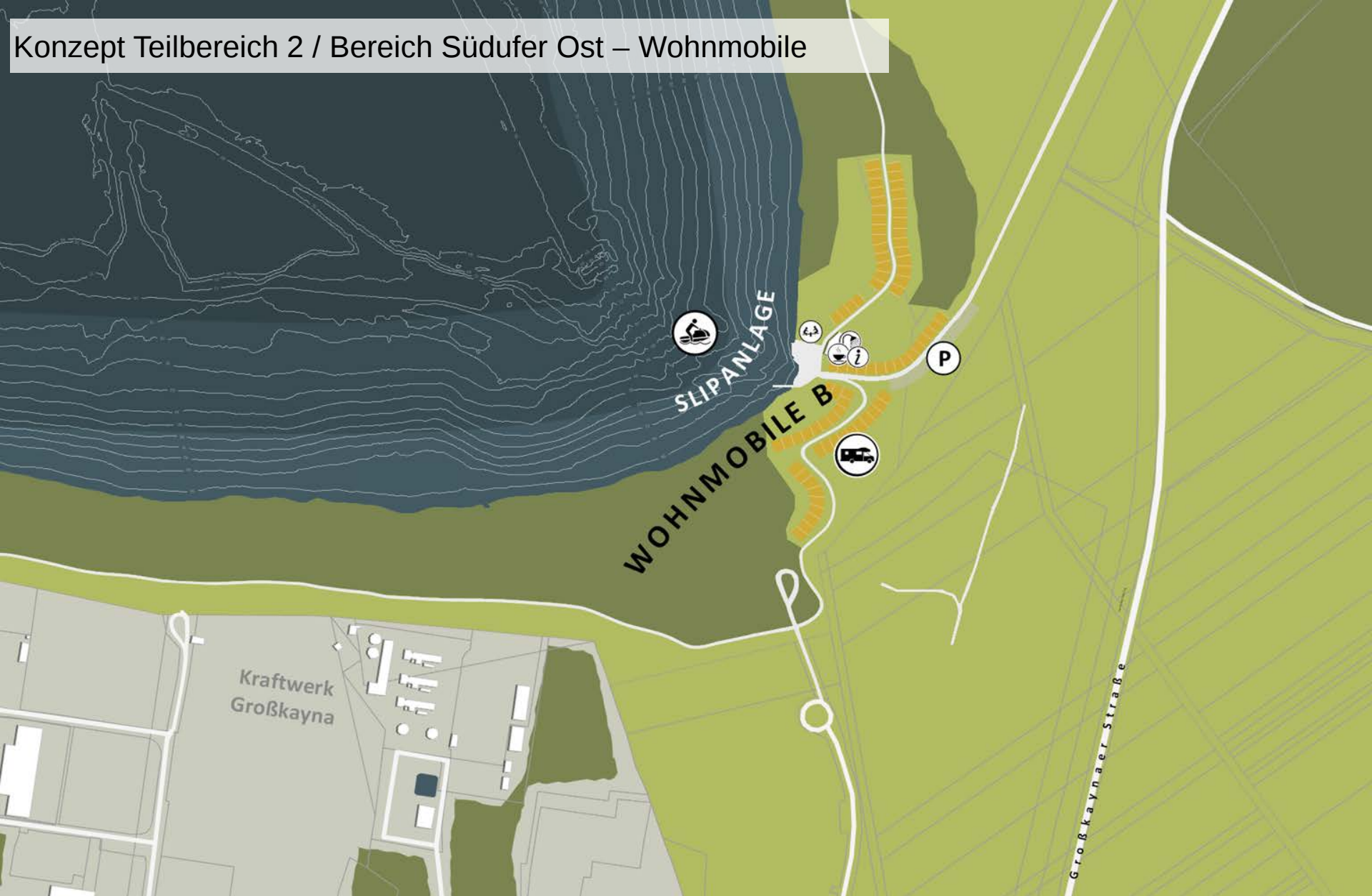
Vorhandene elektrotechnischen Anlagen sowie Grundwassermessstellen der LMBV sind zu erhalten und bei der Umsetzungsplanung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Der Runstedter See ist im Flächennutzungsplan als Altlaststandort Nr. 57 „Ascheeinspülung der Leunawerke ab Juni 1969 – 1.4.1995“ sowie „Ascheeinspülung der Kombinate Chemie Werke Buna / Schkopau ab März 1984 - 1987“ aufgeführt.

Bauvorhaben mit weniger als 20 m Abstand zur Uferkante sind objektbezogen auf Standsicherheit zu prüfen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Braunsbedra zum Schutz von Bäumen und Hecken mit Stadtratsbeschluss vom 12.09.2018 ist zu beachten.





Bebauungsplan Nr. 19 „Runstedter See“

– Teilbereich II“

Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

- Art der beaulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- SO2** Sondergebiet, hier z.B. SO2 Versorgung (§ 9 BauNVO)
 - SO1** Sondergebiet, hier z.B. SO1 Campingplatz (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier z.B. 0,2 (§§ 16, 19 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier z.B. 2 (§§ 16, 20 BauNVO)

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

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Abstandsfläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist (Faltungsfläche, 6 m Abstandsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Abstandsfläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist (Gesamtwandbreite und Rückstange, 10 m Abstandsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Zweckbestimmung Parkplatz, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Flächen für Wälder (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
- Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit, Versorgungsträger und Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

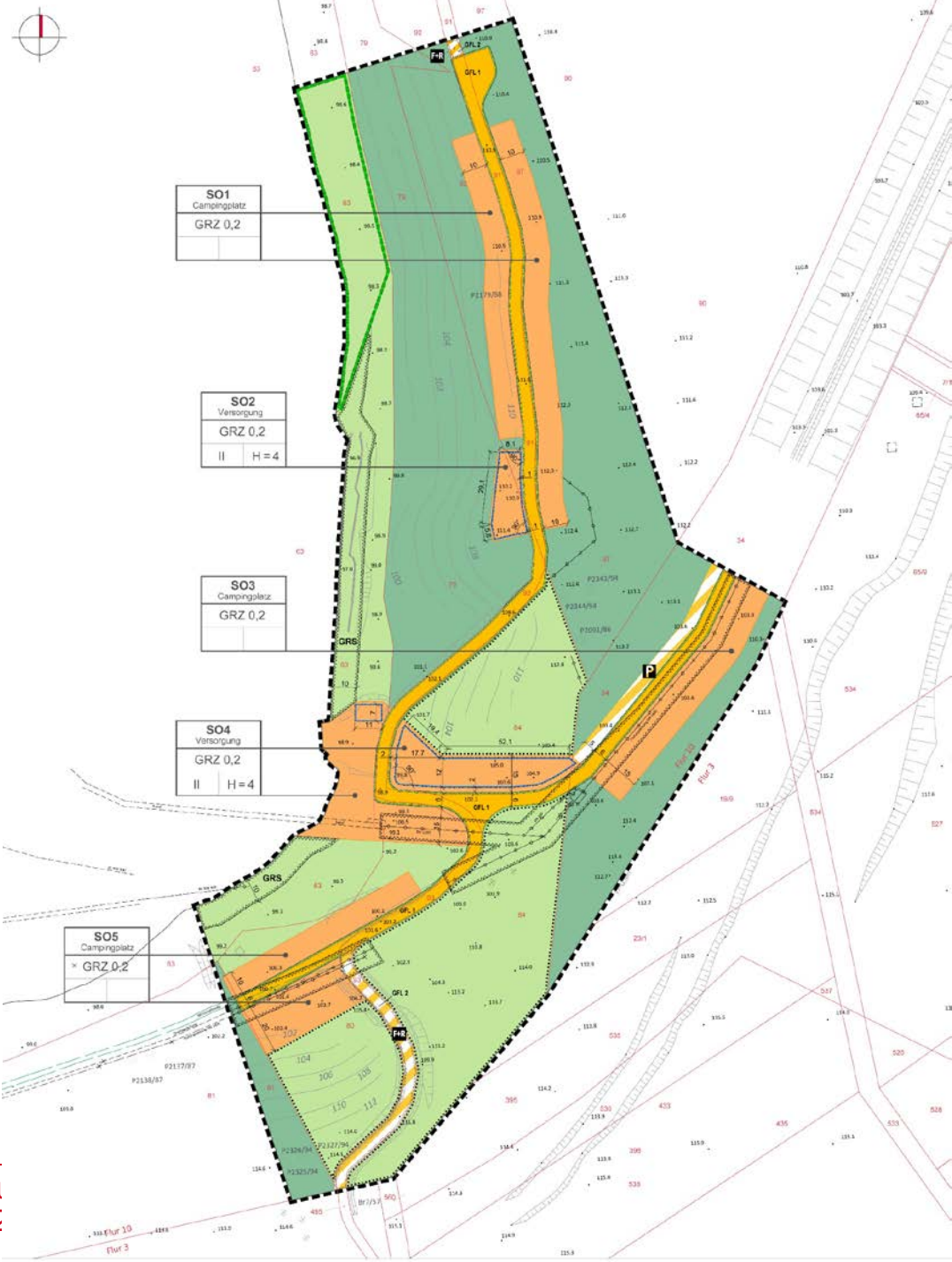
- Sonstige Planzeichen
- Bemaßungslinie, Maßangabe in Meter, hier z.B. 20,00 m
 - Bemaßungswinkel, Maßangabe in Grad, hier z.B. 90°
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Erklärung der Nutzungselemente
 - 1 Bezeichnung des Baugebiets
 - 2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3 Zahl der Vollgeschosse
 - 4 Höhe der beaulichen Anlage (Angabe in Meter, z.B. H = 4)

2. Nachrichtliche Übernahmen

- Biotop (§ 22 Nat SchG)
- Unterirdische Flutungs- und Drainageleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Unterirdische Flutungs- und Drainageleitung (außerhalb des Geltungsbereichs, mit Bezeichnung, z.B. Flutungsleitung)
- Wirtschaftsweg des Versorgungsträgers
- Brunnen und Schächte (mit Bezeichnung, z.B. P2307/93)
- Unterirdischer Kanal

3. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter (auszugsweise und beispielhaft)

- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnr., hier z.B. 84
- Flurgrenze und -name, hier z.B. Flur 1 und Flur 5
- Höhenlinien und Höhenmeter, hier z.B. 104 NN
- Böschung
- Höhenpunkte, hier z.B. 110,6 UNH
- Bestandsgebäude



Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1

Im Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Versorgung“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1.

Pflege- und Versorgungseinrichtungen sowie Sanitäranlagen, z.B. Duschen, Toiletten, Waschmaschinen,

2.

Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile und Wohnwagen, z.B. Annahmestelle für Grauwasser, Fäkalienentsorgung, Trinkwasserentnahmestellen,

3.

Müll- und Wertstoffbehälter,

4.

Ladestationen für E-Mobilität,

5.

Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile.

(§ 10 BauNVO)
- 1.2

Im Sondergebiet SO4 mit der Zweckbestimmung „Versorgung“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1.

Betriebsgebäude für den Campingplatz, z.B. für Rezeption, Verwaltung und Lagerräume,

2.

Betriebsgebäude, die für die Jetski-Anlage erforderlich sind und diese ergänzen, z.B. Kasse, Rezeption, Umkleiden, Verwaltung und Geräteaufbewahrung,

3.

für den Betrieb der Jetski-Anlage erforderliche weitere technische Anlagen,

4.

Gastronomische Betriebe, die der Versorgung der Nutzer des Campingplatzes dienen, z.B. eine Gaststätte, ein Imbiss,

5.

Pflege- und Versorgungseinrichtungen sowie Sanitäranlagen, z.B. Duschen, Toiletten, Waschmaschinen,

6.

Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile und Wohnwagen, z.B. Annahmestelle für Grauwasser, Fäkalienentsorgung, Trinkwasserentnahmestellen,

7.

ein Laden für Campingplatzbedarfsartikel mit einer Verkaufsfäche von maximal 50 m²,

8.

Müll- und Wertstoffbehälter,

9.

Ladestationen für E-Mobilität,

10.

Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile.

(§ 10 BauNVO)
- 1.3

Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 2

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks.

(§§ 16 Abs. 2 Satz 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Schornsteine, Antennen, Entlüftungsrohre und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solaranlagen, z.B. Solarenergieanlagen) die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um maximal 2,0 m überschreiten. Dabei haben Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Dachkante des Gebäudes einzuhalten.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 3

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 3.1

Freistehende Garagen, Carports und Tiefgaragen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 4.1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Röhrichzone im Uferbereich des Runstedter Sees zu erhalten und zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nicht überbauten Flächen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und die Begrünung zu pflegen.

Ausgenommen davon sind andere zulässige Verwendungen der Flächen, z.B. für Zuwegungen, Terrassen, Spielplätze, Fahrradabstellplätze und Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter.

Eine Gestaltung der vorgenannten Freiflächen durch eine flächenhafte Einbringung von Steinen, sogenannte Schottergärten, ist unzulässig. Ebenso ist im Bereich der vorgenannten Freiflächen die Einbringung von Kunststofffolien in den Boden unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Befestigung von Fußwegen, Stellplätzen und Standplätzen für Wohnwagen nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.4

Die Befestigung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Parkplatz“ ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,8 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.5

Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in den Runstedter See (Oberflächengewässer) als direkt angrenzendes und geeignetes Einleitgewässer einzuleiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a BauGB
- 5.1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Warmwasserbereitung unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a BauGB)
- 6

Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB
- 6.1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neubauten auf mind. 50% der Dachfläche der Neubauten technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (Solarenergieanlagen) zu errichten. Davon ausgenommen sind Dachaufbauten, Dachfenster und Dachterrassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)
- 7

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und b BauGB
- 7.1

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ für je angefangene vier Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm) zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar am Rand (Abstand maximal 1,50 m) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Vorhandene Bäume werden angerechnet. Je Baumstandort ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 6 m² Fläche und 2 m lichte Breite sowie mit einem Wurzelraum von mindestens 12 m³ vorzusehen.

(§ 9 Abs. Nr. 25 lit. a BauGB)
- 7.2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen (Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5) und extensiv zu begrünen.

Davon ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für technische Anlagen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien, Terrassen, Belichtungszwecke oder Anlagen der Gebäudetechnik benötigt werden, sowie Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Hauseingängen und Erkern sowie von Nebengebäuden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)
- 7.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Anpflanzung und den Ersatz abgängiger Bäume standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

(§ 9 Abs. Nr. 25 lit. a BauGB)
- 7.4

Für die in der Planzeichnung als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen gelten folgende Bindungen:

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)



Bebauungsplan Nr. 19 „Runstedter See – Teilbereich II“

Teil B - Textliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA

8 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen
§ 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO LSA

- 8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dächer als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad auszubilden. Spiegelnde und glänzende Dacheindeckungen sind außer bei Solarenergieanlagen unzulässig.

(§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

- 8.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für die Gestaltung der Gebäudefassaden die Verwendung von Buntsteinputz, Verkleidungen mit Platten aus Kunststoff, Zementfaserplatten, Waschbeton mit geschlammter Oberfläche, spiegellenden oder reflektierenden Fassadenmaterialien und Fassadenelementen sowie großflächigen Metallverkleidungen in allen Baugebieten unzulässig.

(§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

- 8.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Werbeanlagen, die dem Zweck der Eigenwerbung dienen, in einer Größe von bis 2 m² je Nutzungseinheit an der Stätte der Leistung zulässig.

(§ 85 Abs. 1 Nr. 2 BauO LSA)

Teil C – Hinweise

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Kampfmittelverdachtsflächen (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor Beginn der erdengreifenden Bautätigkeiten müssen die Flächen durch eine private Kampfmittelräumfirma auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelfreiheit nachzuweisen.

Vorhandene elektrotechnischen Anlagen sowie Grundwassermessstellen der LMBV sind zu erhalten und bei der Umsetzungsplanung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

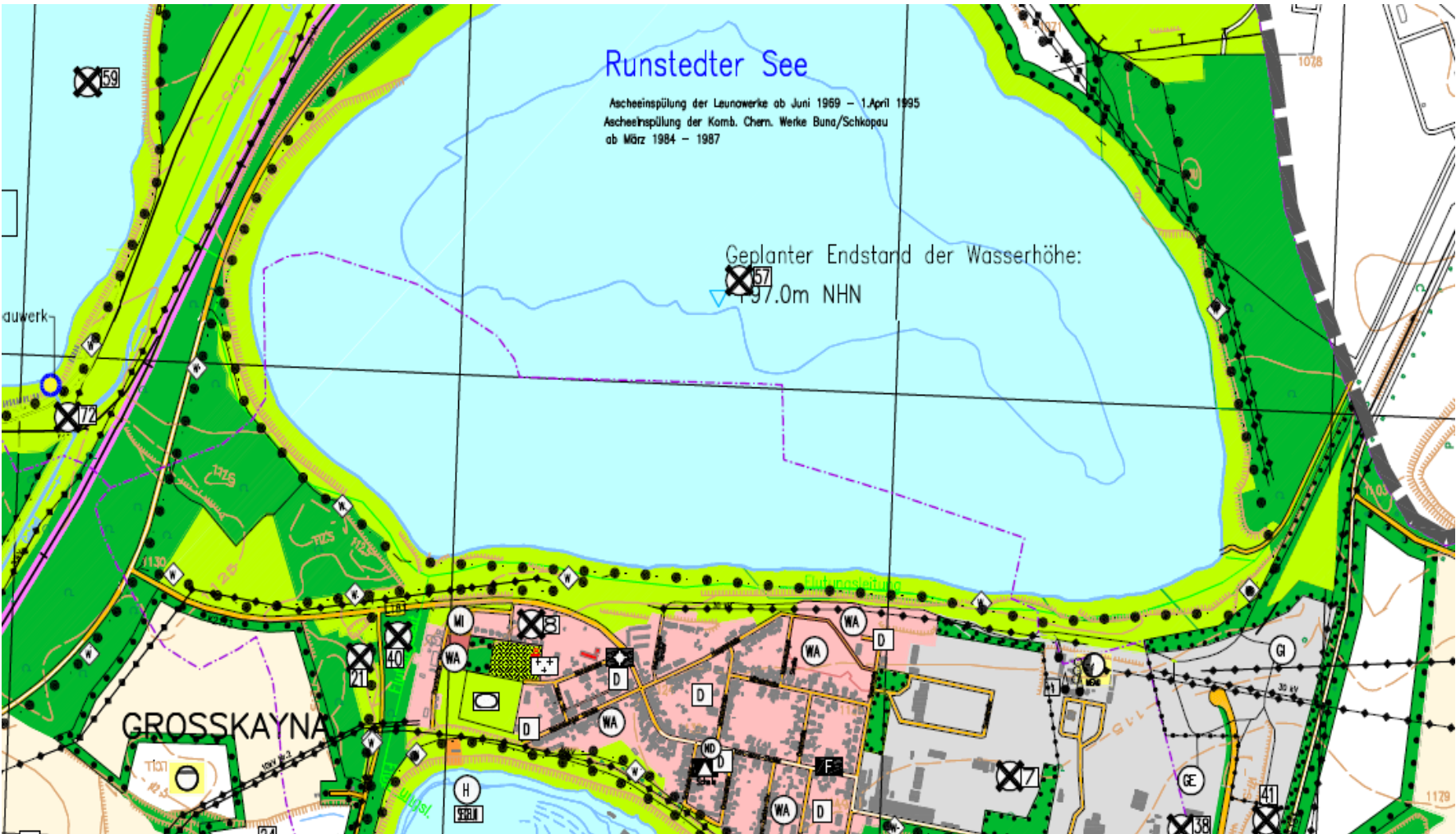
Der Runstedter See ist im Flächennutzungsplan als Altlaststandort Nr. 57 „Ascheeinspülung der Leunawerke ab Juni 1969 – 1.4.1995“ sowie „Ascheeinspülung der Kombinati Chemie Werke Buna / Schkopau ab März 1984 - 1987“ aufgeführt.

Bauvorhaben mit weniger als 20 m Abstand zur Uferkante sind objektbezogen auf Standsicherheit zu prüfen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Braunsbedra zum Schutz von Bäumen und Hecken mit Stadtratsbeschluss vom 12.09.2018 ist zu beachten.



3. Änderung FNP



Rechtskräftiger FNP der Stadt Braunsbedra



3. Änderung FNP

Bisherige Darstellung



Änderung des Flächennutzungsplans

