

## 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, Küche,
6. Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile und Wohnwagen, z.B. Annahmestelle für Grauwasser, Fäkalienentsorgung, Trinkwasserentnahmestellen,
7. ein Laden für Campingplatzbedarfsartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup>,
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 unzulässig.

(§ 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 (Solanlagen, 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 Röhrichtzone 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 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „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)

4.6 Für die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Flächen gelten folgende Bindungen:

M1: wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

M2: wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

(§ 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 m<sup>2</sup> Fläche und 2 m lichte Breite sowie mit einem Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorzusehen.

(§ 9 Abs. Nr. 25 lit. a BauGB)

7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen (Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5) und extensiv zu begrünen.

Davon ausgenommen sind mobile Container und 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)

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

- 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)

- 7.5 Für die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und b BauGB als Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Flächen gelten folgende Bindungen:

- P1: wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt  
P2: wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt  
P3: wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und b BauGB)

**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)

**Teil C – Hinweise**

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Kampfmittelverdachtsflächen (ehemaliges Bombenabwurfsgebiet) eingestuft. Vor Beginn der erdeingreifenden 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 Kombinats 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.