

BEBAUUNGSPLAN

„Friedrichsbad Zwintschöna“, OT Zwintschöna

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiete, die der Erholung dienen

Zweckbestimmung:
Camping, Caravan und Freizeitbad

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

OK 3,50 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

B Baugrenze

Grünflächen

p private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Badebereich

z. B. Zelten 1

Beachvolleyball / Freizeit

Freizeit- und Naturbad

Wasserflächen

Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Vermaßung in Metern

2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

vorhandene bauliche Anlagen (Gebäude, Pavillons)

Wege, Zufahrten, sonstiges

Beachvolleyballfelder, Spielplatz

4/8 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

§ 10 Abs. 1 u. 5 BauNVO

§ 16, 19 BauNVO

§ 16, 18 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Teilgebiete TG 1, TG 2, TG 3 und TG 4 werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Camping, Caravan und Freizeitbad" gemäß § 10 Abs. 1 und 5 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 In dem TG 1 sind zulässig:

- max. 2 Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, funktionsgleiche mobile Unterkünfte,
- Standplätze für Pkw, die dem Transport dieser mobilen Unterkünfte dienen,
- sanitäre Anlagen und Einrichtungen einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der mobilen Unterkünfte.

1.1.2 In dem TG 2 sind zulässig:

- Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, funktionsgleiche mobile Unterkünfte,
- Standplätze für Pkw, die dem Transport dieser mobilen Unterkünfte dienen,
- sanitäre Anlagen und Einrichtungen einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der mobilen Unterkünfte,
- Wochenendplätze.

1.1.3 In dem TG 3 sind zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für die Platz- und Badverwaltung,
- Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung,
- Schank- und Speisewirtschaften, Kioske, die der Versorgung der Camper und Badegäste dienen,
- Grillplatz/ste Feuerstellen
- Pavillons/Unterstände mit einer Höhe von maximal 3,50 m,
- sanitäre Anlagen und Einrichtungen einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Bades,
- Umkledekabinen,
- Wohnungen für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- Stellplätze für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

1.1.4 In dem TG 4 sind zulässig:

- Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, funktionsgleiche mobile Unterkünfte,
- Standplätze für Pkw, die dem Transport dieser mobilen Unterkünfte dienen,
- sanitäre Anlagen und Einrichtungen einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der mobilen Unterkünfte,
- Wochenendplätze
- Wassergräben.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze. Bezugspunkt der angegebenen Höhen sind Meter über der jeweiligen Geländeoberkante.

3.0 Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bezugspunkt der angegebenen Vermaßung ist soweit nicht auf Flurstücksgrenzen bezogen, das östliche Seeufer des Friedrichsbades.

4.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1.1 Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Naturbad festgesetzten Fläche sind maximal 25 % der Fläche mit baulichen Anlagen zulässig. Zulässig sind:

- bauliche Anlagen für Aufsichtspersonen bzw. Rettungsschwimmer,
- Umkledekabinen
- Anlagen und Einrichtungen für die Platz- und Badverwaltung,
- Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung,
- Spielplätze,
- Plätze für Freizeitfeiern,
- Grillplatz/ste Feuerstellen
- Pavillons/Unterstände mit einer Höhe von maximal 3,00 m
- Baumhaus
- Kletter-/ Erlebnis-/Sinn-Parcours
- Lager für Holz, Baumaterialien, Ausstattung, Equipment u.ä.
- zur Erschließung erforderliche Wege und Zufahrten,
- Stellplätze für Pkw,
- sowie die für diese Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen.

4.1.2 Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badebereich festgesetzten Fläche sind die folgenden Anlagen zulässig:

- Strände
- Liegewiesen,
- Schwimmsiege,
- bauliche Anlagen für Aufsichtspersonen bzw. Rettungsschwimmer,
- Sichtschutz zum Umkleiden,
- Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung,
- Wasserspielplätze,
- Kletter-/ Erlebnis-/Sinn-Parcours
- zur Erschließung erforderliche Wege und Zufahrten,
- sowie die für diese Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen.

4.1.3 Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Beachvolleyball und Freizeit festgesetzten Fläche sind maximal 25 % der Fläche mit baulichen Anlagen zulässig. Zulässig sind:

- Liegewiesen,
- Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung,
- Spielplätze,
- Flächen für Beachvolleyball- und Fußballfelder
- Plätze für Freizeitfeiern,
- Grillplatz/ste Feuerstellen
- maximal 1 Pavillon/Unterstand mit einer Höhe von maximal 3,00 m
- Baumhaus
- Kletter-/ Erlebnis-/Sinn-Parcours
- Lager für Holz, Baumaterialien, Ausstattung, Equipment u.ä.
- zur Erschließung erforderliche Wege und Zufahrten.

4.1.4 Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung Zellen 2 sind zulässig:

- Liegewiesen,
- Aufstellen von temporären Zellen,
- 1 Beachvolleyballfeld,
- Baumhaus,
- Kletter-/ Erlebnis-/Sinn-Parcours,
- Wassergräben
- Lager für Holz, Baumaterialien, Ausstattung, Equipment u.ä.
- zur Erschließung erforderliche Wege und Zufahrten,
- maximal 6 Stellplätze für Pkws für die Anlagen des SO-Teilgebietes 4

5.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die außerhalb der festgesetzten E- und A/E-Flächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Abgänge oder kranke Bäume sind durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm

5.2 Die innerhalb der gekennzeichneten Flächen E 1 und E 2 vorhandenen Schilfgürtel sind zu erhalten. Die Flächen sollen sich sukzessive entwickeln. Es sind je Fläche nur eine Durchwegungen oder ein Steg zulässig.

5.3 Innerhalb der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche E 3 soll sich eine Baumstrauch-Hecke entwickeln. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Pflege ist nur zum Erhalt der Verkehrssicherheit zulässig. Totholz ist an geeigneter Stelle innerhalb der Fläche aufzuschichten.

5.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A/E soll sich ein Gehölz entwickeln. Vorhandene Befestigungen sind zurückzubauen. Ergänzend sind auf den freigestellten Flächen heimische Bäume und Sträucher im Verhältnis 1 : 10 anzupflanzen. Die Fläche ist nach der Entwicklungspflege insgesamt der Sukzession zu überlassen.

Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 - 150 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm (Sträucher)

Hinweise

Lärmschutz
Bei Nutzungen für den Badebetrieb und Freizeitveranstaltungen ist die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen die LAI-Freizeitlärmrichtlinie anzuwenden. Bei Nutzung für Sportveranstaltungen ist die 18. BImSchV Sportanlagenlärmrichtlinie anzuwenden. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen anzuwenden. Die maximal zulässige Anzahl von 18 Tagen (24 Stunden-Zeitraum) je Kalenderjahr mit seltenen Ereignissen nach LAI-Freizeit-Lärmrichtlinie und 18. BImSchV für Freizeit- und Sportveranstaltungen ist gemeinsam zu berücksichtigen. Für Freizeitveranstaltungen ist zu beachten, dass nach LAI-Freizeit-Lärmrichtlinie die seltenen Ereignisse auf einen längeren Zeitraum verteilt werden und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden sollen.

Belange des Artenschutzes

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu beachten. Insbesondere wird auf die Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen.

Präambel

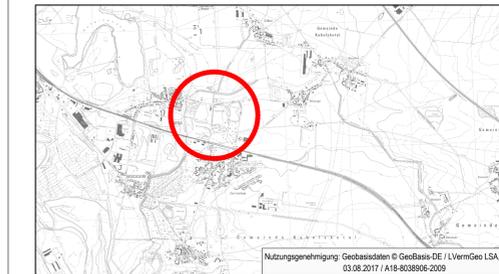
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Kabelsketal vom ... der Bebauungsplan „Friedrichsbad“ Ortsteil Zwintschöna bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht einschließlich zugehöriger Anlagen erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenerverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt.



Gemeinde Kabelsketal

BEBAUUNGSPLAN „Friedrichsbad Zwintschöna“, OT Zwintschöna

Vorentwurf

Planungsbüro: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: Juli 2018

Gemarkung: Dieskau

Flur: 7

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.