Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

(entsprechend PlanZV)

I. Festsetzungen
1. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

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

- Sonstige Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen
  SO 1.1 bis SO 1.3 „Wasersport und Erholung"
  SO 2.1 "Freizeitbereich" und 2.2 „Steghäuser"
  SO 3.1 und SO 3.2 „Gastronomie"
  SO 3.3 „Sport, Sport und Freizeit sowie Touristisches Gewerbe und Büronutzung"
  SO 5.1 und SO 5.2 „Sport, Sport und Freizeit"
  SO 5.3 „Sport, Sport und Freizeit sowie Touristisches Gewerbe und Büronutzung"
  SO 6.1 und SO 6.2 „Seebühne und Seebrücke"
  [§ 11 Abs. 2 BauNVO]
- Baufläche auf Wasserfläche

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4 [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO];
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- FH max. 11,50 m — Firsthöhe über Bezugspunkt, maximal, hier z.B. 11,50 m [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

1.3 Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

- o — offene Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
- Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO]

1.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinien
- private Verkehrsfläche, hier: [p.]
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:
  VF 1.1: Parken (öffentlich)
  VF 1.2: Überlaufpolder (öffentlich)
  VF 2: Fuß- und Radweg, eingeschränkter Busverkehr, Sonderparkverkehr, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungsdienst,
  VF 3: Fuß- und Radweg, Seebewirtschaftungsverkehr, Versorger und Rettungsdienst,
  VF 4: Shared Space mit Verkehrsverlauferfunktion und Sonderparkverkehr, Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungsdienst,
  VF 5: Fuß- und Radweg (privat und öffentlich), Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungsdienst,
  VF 6: Fuß- und Radweg, Be- und Entladeverkehr Feriengäste, Seebewirtschaftungs-, Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie Versorger und Rettungsdienst.

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

- Versorgungsfläche
- Schmutzwasser-Pumpstation

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

- Grünflächen, hier: öffentlich [o.] und privat [p.]

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

- Wasserflächen mit Zweckbestimmung, hier:
  WF 1: Fläche für eine Seebrücke
  WF 2: Fläche für Bootsliegeplätze, Bootshäuser, Anlegestelle Fahrgastschiffahrt
  WF 3: Fläche für Bootsanlegestelle
  WF 4: Fläche für Steghäuser (Ferienhäuser auf dem Wasser)

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

- Waldflächen

1.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]; hier:
  M 1: Aufforstung für die Zauneidechse
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]
- Erhaltung: "Überlebensstamme" (Rosskastanie)

1.10 Sonstige Planzeichen

- Nebenanlagen mit Zweckbestimmung, hier:
  St. Stegtreppe
  Wa. Wendeanlage
  [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB]
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]

II. Nachrichtliche Übernahme

- Gewässerrandstreifen: 10 m
- Bewirtschaftungs-Sewaesserspeicherl bzw. Uferlinie: 117,0 m ü. NHN
- Wellenauslaufzone: 116,30 m ü. NHN
- Altlasten gemäß SALKA
- Eigentumsgrenze

III. Darstellung ohne Normcharakter

Nutzungsschablone:

Baugebiet mit Nr.	Bauweise
Grundflächenzahl	
Dachform	Firsthöhe

- Vermaßung in Meter

IV. Darstellung der Plangrundlage

- Flurstücksgrenze/Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Gebäudebestand
- Höhenlinien
- 117.00 Höhenpunkt in m ü. NHN gemäß Vermessung (Stand: 2021)
- Versorgungsleitung, unterirdisch

Teil B: Textliche Festsetzungen

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 betroffen sich innerhalb des Geltungsbereiches:
- Gemarkung Gruna: 103, 1/30, 106 bw., 399, 399/1
- Gemarkung Göltzschen: 1/15 bw., 1/18, 1/17 bw.,2/127, 2/128 bw.,7/8, 7/9, 39/4, 39/7, 39/8, 40/4 bw.,
- 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 „Wasersport und Erholung"
  - SO 2.1 „Freizeitbereiche" 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 „Sport, Sport und Freizeit"
  - SO 5.3 „Sport, 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,
- Flächen für Versorgungsanlagen 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]
Zeitstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als **sächsische 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]**
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,
- Anlagen zur Versorgung des Gebietes durch den Eigenart des jeweiligen Gebiets entsprechen und der Entsiedlung, Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser inkl. Sauberwasser, Abwasser und Telekommunikation sowie Photovoltaik als Nebenanlage) dienen.

TF 2
Im **SO 1.1 „Wasersport und Erholung"** sind zulässig:
- Steganlagen und Bootsliegeplätze,
- Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeitlichen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind,
- befestigte Landlegeplätze für Boote,
- Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- Einrichtung und Anlagen zum Betrieb wasserbezogener „Funsportarten",
- Übernachtungsplatz,
- 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 „Wasersport und Erholung"** sind zulässig:
- Steganlagen und Bootsliegeplätze,
- Schiffslanegar mit Fahrgaststeig (Anlegar Vineta),
- Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeitlichen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind,
- befestigte Landlegeplätze 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 „Wasersport und Erholung"** sind zulässig:
- Gebäude und technisch notwendige Anlagen, die zur sportlichen, freizeitlichen und touristischen Nutzung des Sees mit Booten erforderlich sind,
- befestigte Landlegeplätze 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 „Freizeitbereiche"** sind zulässig:
- Ferienhäuser und Ferienhütten bis zu 15 Stück mit je einer Grundfläche bis 40 m²,
- Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen bis zu 8 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 Hauptbetriebsweckes untergeordnet ist,
- Stellflächen sowie eine Wendeanlage als Nebenanlagen,
- Gerätehäuser.

TF 6
Im **SO 2.2 „Steghäuser"** sind zulässig:
- bis zu 8 Steghäuser (Ferienhäuser auf dem Wasser),
- bis zu 8 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,
- Schiffsanlegen bis zu 8 Stück mit je einer Grundfläche bis 10 m²,
- Überdachungen im Sinne des Betriebszweckes,
- Infopoint,
- ein Bootsgarten mit Findlingen,
- ein Spielplatz,
- ein Grillplatz,
- Stellplätze, überdachte Stellplätze/Carports für Kitz.

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m²,
- „Laden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen.

TF 8
Im **SO 3.2 „Gastronomie"** sind zulässig:
- ein Vereinsheimgebäude,- Verwaltungs- und Gastronomiegebäude,
- Schank- und Speiseverhältnisse,
- 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),
- ein sonstiger Tourismusbetriebe,
- Gastronomiebetriebe,
- Gewerbe, welches im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den im Plangebiet produzierenden Betrieben ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebsweckes untergeordnet ist,
- Forschungseinrichtungen,
- ein Gribplatz tow. 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,
- Bauliche Anlagen für funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den im Plangebiet produzierenden Betrieben ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebsweckes untergeordnet ist,
- Forschungseinrichtungen,
- Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen,
- Lagerflächen und Lagergebäude als untergeordnete Nebennutzung,
- ein Gribplatz tow. 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,
- Sanitärgebäude mit Duschgelegenheit als untergeordnete Nebennutzung,
- Sanitäreinrichtungen als untergeordnete Nebennutzung,
- Fahrradstellplätze,
- 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,
- Bauliche Anlagen für funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den im Plangebiet produzierenden Betrieben ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebsweckes untergeordnet ist,
- Forschungseinrichtungen,
- Landschaftsgarten mit Gartenkunst,
- ein mobiler oder ortsfester Kiosk mit Imbiss und Lebensmittelsortiment mit einer Grundfläche bis 20 m²,
- Tiergehege,
- ein Gribplatz tow. 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 Gribplatz tow. 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,
- Seebühne,
- Kiosk und Kasse, Informationspunkt,
- eine Sauna,
- 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
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 300 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 5.1 sind bis zu 1.000 m² in eingeschossiger Bauweise zulässig.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen
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 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
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 375 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 5.1 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 Fläche für Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
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 Substratschichtstärke von mindestens 10cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Nutzung von solaren Strahlungsenergie ist gleichzeitig zur Dachbegrünung ist zulässig.

3.5 Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
TF 20
Auf VF 1.1 ist eine Parkpalette für (inkl. Anteil behindertengerechten Stellflächen sowie Motorsäden) mit bis zu drei Geschossen zulässig.

3.7 Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
TF 21
Auf der öffentlichen Grünfläche 6G2 ist eine Rutsche sowie eine Treppe zum See zulässig.

TF 21
Im gesamt mit DG 2 gekennzeichneten Fläche werden zur Aufwertung (Optimierung der Habitatbeziehungen und Verbesserung der Eignung als Lebens- und Reproduktionsraum) 2 Steinschüttungen in Kombination mit Ast / Reisighaufen und randlichen Sand-/ Bodenschüttungen sowie 2 Igelzäune, entsprechend der Planzeichnung Teil A, angelegt. Zur Abgrenzung der Habitatfläche zur Rutsche / Treppe sind zur Vermeidung des Betretens durch Besucher / Passanten und Hunde, sind randlich an die Rutsche / Treppe Brauchtumszäunen vorzusehen. Die Gehölzart und der Pflanzabstand ist so zu wählen, dass eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger (z.B. Hermelin (Carpinus betulus) oder Igeldor (Lugustrum vulgare) 2-3 Stück je Meter).

3.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB]
TF 22
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 10 m zur Hauptnutzung sind zulässig.
Innerhalb der WF 2 und WF 3 sind Stege mit einer Länge von höchstens 50 m sowie ein Pier mit einer Gesamtlänge von 100 m 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 6,2 m, gemessen senkrecht zur Wasseroberfläche, nicht überschreiten.

TF 23
Auf der WF ist zum SO 5.1 hin (deticher Rand) ein Wellbaum 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]
TF 24
M 1 Auf den mit M 1 gekennzeichneten Flächen werden zur Aufwertung (Optimierung der Habitatbeziehungen 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.
M 2 Auf M1 bis M4 gekennzeichneten Flächen werden zur Aufwertung (Optimierung der Habitatbeziehungen 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 2: 3 Steinschüttungen, 4 Totholzhaufen
- M 3: 3 Steinschüttungen, 3 Totholzhaufen
- M 4: 3 Steinschüttungen, 4 Totholzhaufen.

3.11 Grünordnerische Festsetzungen
TF 25
In den Stellplatzanlagen auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „VF 1.1: Parken" , „VF 1.2 Überlaufpolder" und „VF 4: Shared Space mit Verkehrsfunktion und Stellplätze am See" sind je 5 Stellplätze mindestens ein einheimischer standortgerechter Baum (Hochstamm, Stammumfang: 18-20 cm) zu pflanzen , jeder Baum ist mit einer offenen Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 4 m² und einem Mindestquerschnitt von 2m 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 und in ihren Bestand zu ergänzen.
Pflanzenqualitäten siehe Artenliste Gehölze

3.11.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]
TF 26
Die zeichnerisch als „zu erhaltender Baum" festgesetzte Rosskastanie ist zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art (Mindestqualität Großbaum) zu ersetzen.

TF 26
Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Vegetation zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]
4.1 Dachformen und Dachgestaltung
TF 27
Anlagen zur Nutzung Photovoltaik und Solarthermie sind auf den Dächern der Gebäude zulässig.

5 Nachrichtliche Übernahmen
5.1 Grundwasserschutzzone
Im Bebauungsgebiet befinden sich Grundwassermessstellen, die im Interesse einer kontinuierlichen Pegelmessung und Grundwasserstandsmessung durch den Betreiber die Pegels zu erhalten und vor Beschädigung zu sichern sind.
Die Begehbarkeit der Standorte für Messzwecke oder für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist zu gewährleisten.

5.2 Maximale Wasserstandshöhe zusätzlich Wellenauslaufzone
Die maximale Wasserstandshöhe zusätzlich Wellenauslaufzone von 118,30 m ü. NHN wird im vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich zur Information der Bauherren mit aufgenommen. Sie ergibt sich aus der mittleren Wasserstandshöhe in Bewirtschaftungs-Sewaesserspeicherl bzw. Uferlinie 117 m ü. NHN) zuzüglich einer Wellenauslaufzone. Bis zu dieser Linie ist bei Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen mit Sewaesser 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-/Mutterboden ausgehtig zu achten; auf die Anzeigepflicht gemäß Sächsischen 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 Laugenaktion Stw. 8 (LL 52) (HN 5677020, RW 4530800)
- 79201260 TE Hilfsbetrieb Gruna (LL 521) (HN 5677210, RW 4530890)
- 79201261 Ehemalige Kläranlage Magdeborn (LL 522) (HN 5677000, RW 4530800)

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 der Landesdirektion Sachsen anzuzeigen und die Grundstücke zu sichern und zu sanieren. Werden bei Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertungsmöglichkeit oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub, Bauschutt ist einer Verwertung zuzuführen.

Boden
Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschieben, 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 § 202 BauGB zu vermeiden. Verdichtungen des Bodens sind durch geeignete Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Ablagerung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Boden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m zu anzulagen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und technischen Anlagen kann bis zu einer Mächtigkeit von 30 cm Oberboden abgetragen, wenn des Bodenmaterial den Herkunfts- / Einsatzmerkmal wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

Grundwasser
Die Grundwassern im Überbereich mit flurnahen Grundwasserständen rechnen. Angaben zu den Grundwasserständen sind jedoch nur unter Betrachtung der hohenmäßigen Situation Von-Ort einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund möglich. Dies ist bei den standortbezogenen Baugrunduntersuchungen, die durch die Bauherren zu erfolgen sind, zu beachten. Diese sollen auch die aktuellen prognostischen hydrogeologischen Gegebenheiten berücksichtigen. Bei Gebäuden mit Kellergeschossen in Stahlbeton-Weiße Wanne ausgeführt, sind die Fundamente kann das Schichtwasser erfolgtdich erhöhte Sulfatwerte aufweisen. Es wird Bauherren empfohlen, vorsorglich Betonschutzmaßnahmen für chemische angreifende Umgebungsbedingungen gemäß DIN 4030 vorzunehmen. Für den Fall Korrosion an der Wasserlufgrenze für untergerte bis zumindest 30cm Stärke in Wasser wurde eine hohe Wahrscheinlichkeit für Mulden- und Lochkorrosion und eine mittlere Flächenkorrosionswahrscheinlichkeit festgestellt. Für Bauwerke ohne Kellergeschosse besteht nur bei Sinkstoffmauerfilt 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 Sewaesers wie auch des Grundwassers ausschließen. Es ist sicherzustellen, dass kein Schmutzwasser versickert, dass beim Umgang (Lagerung, Betrieb, Umschlag) mit wassergefährdende Stoffen (z.B. Öle, Fette, Farben) keine Gefährdung entsteht. Bauliche und technische Maßnahmen sind z.B. ein doppelwandiger Ölank 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 mit aufgenommen.
Innerhalb der 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 im Gewässer (z.B. Stege) ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach§ 26 Abs. 1 SächsWG erforderlich. Darauf hat die Untere Wasserbehörde in der Schreibung Bebelungs Tiefer Graben Belange hingewiesen.
Die Genehmigungsbehörde 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) gprüft.

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

Standsicherheitsnachweise
Die Standsicherheit ist innerhalb der in Braunkohlenplan ausgewiesenen Sicherheitszone. Mit der Sicherheitszone wird diejenige Fläche bezeichnet, auf welcher umsti