GEMEINDE GROSSPÖSNA BEBAUUNGSPLAN "GRUNAER BUCHT" - 2. Änderung

Teil A: Planzeichnung

Baugebiet	SO1.A	SO1.B	SO1.C	SO1.D	SO2	SO3	SO4	SO5	SO6
Grundflächenzahl (GRZ)	0,7	0,8	0,6	0,8	0,8	0,9	0,8	0,35	0,6
Geschossflächenzahl	0,7	0,8	0,6	0,8	0,8	0,9	0,8	0,8	0,6
Grundstücksfläche Anteil Überbaubare Baufläche in m^2						5060	5570		
anrechenbare Grundstücksfläche Anteil Grünfläche in m^2						3670	4527		
Summe anrechenbare Grundstücksfläche in m^2									
Maßgebliche Fläche für die Bodenversiegelung (BR/GR)	33407	5230	811	400	3607	8770	11697	3625	2329
Max. überbaubare Fläche in GRZ in m^2	11484,5	2106	486,6	320	8555	3.494	5763	1450	880

Planzeichenerklärung

Zeichenerklärung gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.4.1. Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

arrechenbare Grundstücksfläche zur Ermittlung der GRZ (nur für SO3 und SO4)

Bauteil 3
TH 7 m
SO3 B
0,7 0,8
a FD/PD 120

Nr. der Baufläche für die die Nutzungsschablone gilt

Max. zulässige Traufhöhe

Art der baulichen Nutzung
v. Nr. des Gebietes SO - Sondergebiet

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. zul. Grundflächenzahl GRZ

max. zul. Geschossflächenzahl GFZ

Bauweise
(g = geschlossene Bauweise)
(a = abweichende Bauweise)
(o = offene Bauweise)

Dachform FD - Flachdach
zul. Dachneigung PD - Pultdach

OKG 8.5 m

OKG - Oberkante Gebäude über Bezugspunkt. Geländehöhe 119.15m (Ungefährig DHHN92, Legestatus 160).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

4. Verkehrsflächen (öffentlich) (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der zugehörigen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Anlagen, die dem Fernmeldewesen dienen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch

9. Grünflächen (§ 9 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Badeplatz, Freibad

Tiergehege

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

10.1. Wasserflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

12.2. geplante Waldfläche - Aufforstung Laubmischwald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB) Maßnahmeblatt mit Zifffer der Maßnahme

einschütter Biotop

Weiher mit mesotrophem Wasser

temporäres Kleingewässer mit meso

Artenschutzmaßnahmen mit Zifffer der Maßnahme

13.2. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung von Bäumen und Sträuchern ona sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zifffer der grünordnerischen Maßnahme

Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zifffer der grünordnerischen Maßnahme

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung - hier naturnaher Graben

15. Sonstige Planzeichen

15.8. Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Zeichenerklärung Daten LMBV

Überlassch auf der Basis der planfestgestellten mittleren Wasserstandshöhe 117,0 m üHN

Grundwassermessstellen

Filterbrunnen Betrieb verwahrt

Filterbrunnen mit Geogitter gesichert

Filterbrunnen Betrieb aerobil

Geländehöhen

Böschungen

Höhenlinien

Nutzungen

Wasserlinie / Luck und Radelgestäche

Laubgehölze

Grünfläche/ Wiese

Zeichenerklärung Planunterlage

Flurstücksgrenze

Gemarkungsgrenze

Flurstücksnummer

Sonstige Zeichenerklärung

Böschungen

aktive Grundwassermessstelle (Dynamik)

Filterbrunnen Betrieb verwahrt

Filterbrunnen mit Geogitter gesichert

Nachrichtliche Übernahme Leitungsverlauf

Schmutzwasser

Schmutzwasser Hauptleitung (Druckleitung)

Telefonleitung

Trinkwasserleitung

Stromleitung - Mittelspannung

Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahme MG2 - Steinschüttungen

Maßnahme MG3 - Entwicklung artenreicher Hecke

Maßnahme MG4 - Anlage und Pflege, Extensivierung, Ausmagerung und Entwicklung von Wiesenflächen

Maßnahme MG5 - Unvertagerung des Substrates der Trockenrasenstandorte

Maßnahme MG6 - Anlegen von Baumreihen, Weg begleitend und auf dem Parkplatz im Hallen

Maßnahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

M6 - Ersatzhabitate Zauneidechse

M7 - Ersatzhabitate Wechselkröte

M8 - Heckenpflanzung mit heimischen Arten
Umbau der Gehölzgruppen mit nicht autochthonen Arten in heimische Hecken, Entfernung der fremdländischen Arten, lengthtige Umwandlung

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§1-11 BauNVO)**

1.1. **SO 1 Sonstiges Sondergebiet (Marßtourismus) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO**

1.1.1. Das Gebiet dient der touristischen Nutzung und der Unterbringung von wasserbezogenen Einrichtungen. Zulässig sind

1. Bootsgastrhäuser und Trockenbootgebäude sowie Bootsfahrzeughallen und - wachplätze
2. Ferienwohnungen für wechselnde Nutzer
3. Bootsverleihstationen
4. Spielplätze und Spielanlagen
5. wasserbezogene Anlagen
   Wohnung für z.B. Aufseher, Saison- und Betriebschtspersonal oder für Betriebsinhaber und -leiter
   Schank- und Speisebetriebe
6. kulturelle Einrichtungen
7. Stellplätze
10. Anlagen der inneren Erschließung
11. Freizeitbezogene Bauten und deren Nebenanlagen
12. Verkaufsstände und Verkaufsfläche, die vorwiegend der Versorgung der Besucher und Anlieger dienen.

1.1.2. Außerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen für wasserbaulichzwecke Marßtourismus, Freizeitbezogene Bauten sowie Verkaufsstände bis zu einer Grundfläche von gesamt 200m² und einer maximalen Traufhöhe von 3 m über angrenzendes Gelände (ohne technischen Aufbauten).

1.1.3. Auf dem Bauteil 1.A sind im EG nur Gewerbeeinheiten zulässig. Wohneinheiten sind im Erdgeschoss nicht zulässig.

1.1.4. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Angaben der Nutzungsschablone festgesetzt. Bezugspöhe ist die OK Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstücksfahrt.

1.1.5. Im Sondergebiet SO1 ist gemäß Planeinschrieb eine Nutzung als Surfanlage zulässig.

1.1.6. Im SO1.D wird die Nutzung der Baufläche auf die Errichtung einer maximal 150 m² großen temporären Zeltkonstruktion zur Nutzung als Gastronomie begrenzt.
Das Bauteil kann bis maximal 2 m aufgeschüttet werden bzw. ist die Errichtung von Stützmauern bis 2 m zulässig. Als Bezugspunkt dient die angrenzende Geländeoberkante (ohnmechtige Mittelwert).

1.1.7. Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen ist im Bereich der Gastronomie nur eine eingeschossige Überbauung im 3. OG als Verdrängeschoss mit einer lichten Durchfahrtshöhe von 6 m zulässig.

1.2. SO 2 Sonstiges Sondergebiet (Wohnmobilhafen) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.2.1. Das Gebiet dient der touristischen Nutzung und der Beherbergung. Zulässig sind

1. Wohnung für z.B. Aufseher, Saison- und Betriebschtspersonal oder für Betriebsinhaber und -leiter
2. Parkplätze und Stellplätze für Wohnmobile
3. Anlagen der inneren Erschließung
4. Verkaufsstände bis zu einer Grundfläche von 200 m², die vorwiegend der Versorgung der Gäste und Anlieger im Gebiet dienen.

1.2.2. Als Bezugspöhe für die maximale Traufhöhe wird die angrenzende Geländeoberkante im allmählichen Mittel festgesetzt.

1.2.3. Die Stellplatzgrenzgelände oder außerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dieses sowie benachbarter Gebiete mit Energie und Informationen dienen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 m² zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse dieser Anlagen wird auf 1 begrenzt. Weiterhin ist die Errichtung eines Spielplatzes zulässig.

1.2.4. Im Sondergebiet SO 2 sind Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m und Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 3 m zulässig. Als Bezugspunkt dient die ohnetechnische Mittel der angrenzenden Flächen.

1.2.5. Im Sondergebiet SO 2 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. As Bezugspunkt dient der Fußpunkt der Stützmauer (OK Fundament).

1.3. SO 3 Sonstiges Sondergebiet (Ferienwohnungen) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.3.1. Das Gebiet dient der touristischen Nutzung und der Beherbergung.
Zulässig sind

1. Ferienwohnungen für wechselnde Nutzer
2. Beherbergungsbetriebe und deren Nebenanlagen
3. Wohnung für z.B. Aufseher, Saison- und Betriebschtspersonal oder für Betriebsinhaber und -leiter
4. Parkplätze
5. Anlagen der inneren Erschließung

1.3.2. Gebäudeaustrichöhnungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2 m (Bezugspunkt Ausgangsgelände) zulässig.

1.3.3. Bezugspöhe für die Traufhöhe und die Geländeaustrichöhungen ist die OK Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstücksfahrt.

1.4. SO 4 Sonstiges Sondergebiet (Ferienwohnungen) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.4.1. Das Gebiet dient der touristischen Nutzung und der Beherbergung.
Zulässig sind

1. Ferienwohnungen für wechselnde Nutzer
2. Beherbergungsbetriebe und deren Nebenanlagen
3. Wohnung für z.B. Aufseher, Saison- und Betriebschtspersonal oder für Betriebsinhaber und -leiter
4. Parkplätze
5. Anlagen der inneren Erschließung

1.4.2. Gebäudeaustrichöhnungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

1.4.3. Im Sondergebiet SO 4 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

1.4.4. Bezugspöhe für die Traufhöhe ist die OK Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstücksfahrt. Bezugspöhe für die Stützmauern und Geländeaustrichöhungen ist die angrenzende Geländeoberfläche.

1.5. SO 5 Sonstiges Sondergebiet (Ferienwohnungen) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.5.1. Das Gebiet dient der touristischen Nutzung und der Beherbergung.
Zulässig sind

1. Ferienwohnungen für wechselnde Nutzer
2. Beherbergungsbetriebe und deren Nebenanlagen
3. Wohnung für z.B. Aufseher, Saison- und Betriebschtspersonal oder für Betriebsinhaber und -leiter
4. Parkplätze
5. Anlagen der inneren Erschließung

1.5.2. Gebäudeaustrichöhnungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.

1.5.3. Im Sondergebiet SO 5 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

1.5.4. Bezugspöhe für die Traufhöhe ist die OK Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstücksfahrt. Bezugspöhe für die Stützmauern und Geländeaustrichöhungen ist die angrenzende Geländeoberfläche.

1.6. SO 6 Sonstiges Sondergebiet (Ferienwohnungen) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.6.1. Das Gebiet dient der touristischen Nutzung und der Beherbergung.
Zulässig sind

1. Ferienwohnungen für wechselnde Nutzer
2. Beherbergungsbetriebe und deren Nebenanlagen
3. Wohnung für z.B. Aufseher, Saison- und Betriebschtspersonal oder für Betriebsinhaber und -leiter
4. Parkplätze
5. Anlagen der inneren Erschließung

1.6.