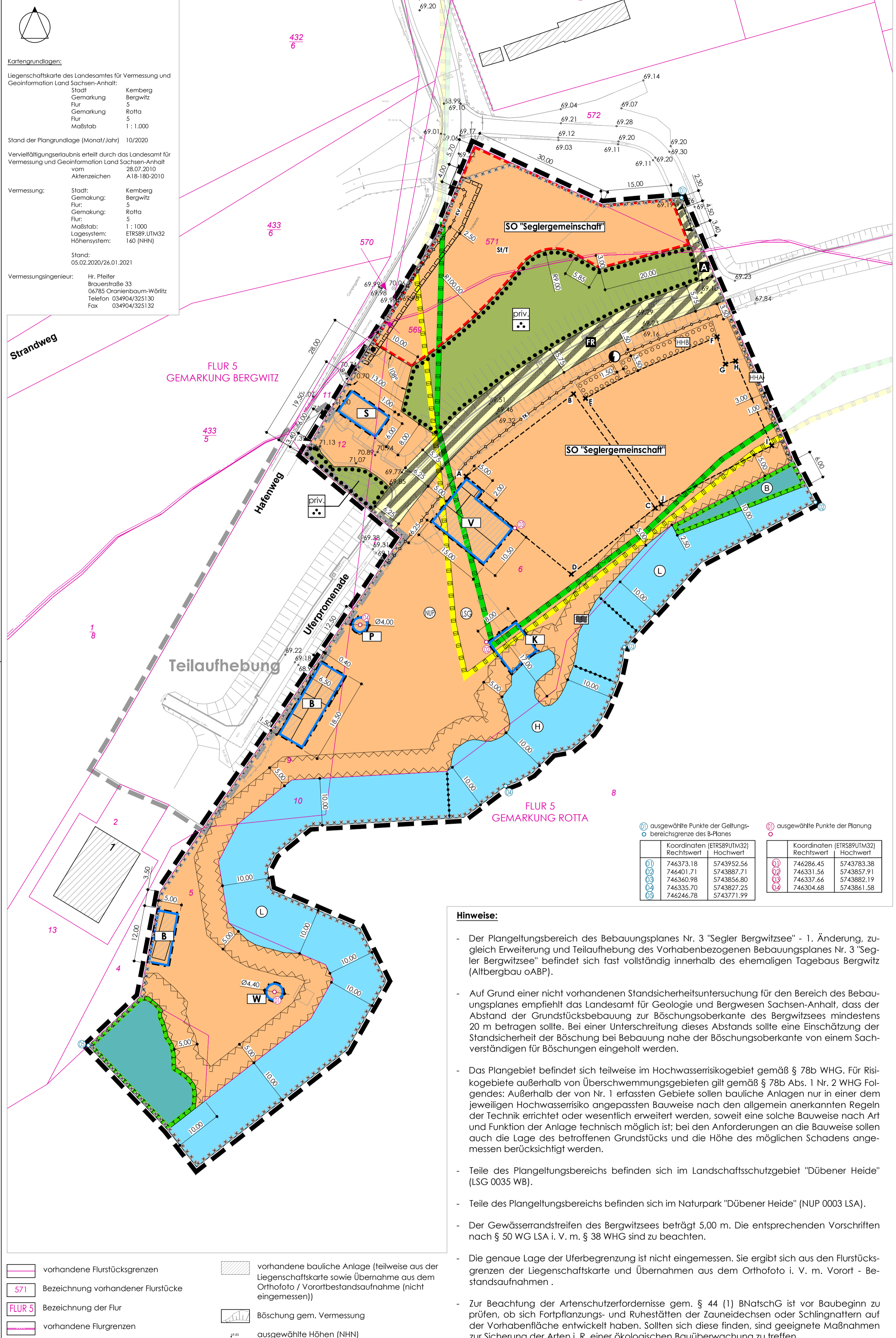


Teil A



Teil B

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung "Seglergemeinschaft"; siehe textl. Festsetzungen

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

Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

FR Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

FR Fuß- und Radweg (Uferpromenade)

A Anliegerfahweg

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität / Trafo

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

unterirdisch

KV KV-Mittelspannung **TK** Telekommunikation

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

GRV Grünflächen, privat

G Grünanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Wasserflächen

H Zweckbestimmung Sportboothafenanlage

L Zweckbestimmung Liegeplätze für Sportboote

B Badeplatz

W Wasserflächen mit Schilf- / Röhrichtbestand

P Pontonsteg / schwimmende Stege

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB); siehe textl. Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes; hier: Landschaftsschutzgebiet "Dübener Heide" LSG 0035 WB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes; hier: Naturpark "Dübener Heide" NUP 0003 LSA

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); hier:

st/t PKW - Stellplätze / Sportboot - Trailer

FR Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB); Begünstigte: Versorgungsträger

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB); hier: Gewässerrandstreifen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - 1. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" (Ursprungsbebauungsplan)

Darstellungen ohne Normencharakter

Bereich mit den Eckpunkten A bis D; siehe textl. Festsetzung Ziff. 2. g)

	Koordinaten (ETRS89/UTM32)	Rechtswert	Hochwert
A	746373,18	574392,56	574378,38
B	746401,71	574389,71	574385,91
C	746360,98	574385,80	574382,19
D	746335,70	574387,25	574384,68

Bereich mit den Eckpunkten E bis J; siehe textl. Festsetzung Ziff. 2. h)

	Koordinaten (ETRS89/UTM32)	Rechtswert	Hochwert
E	746351,84	574391,04	574387,34
F	746350,18	574391,78	574388,46
G	746367,60	574388,46	574387,34
H	746349,70	574387,34	574386,22

Alltagsbau ohne Abschlussbetriebsplan (ehem. Tagebau Bergwitz) - nachrichtliche Übernahme

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Sonstigen Sondergebiet **SO "Seglergemeinschaft"** ist die Errichtung und der Betrieb folgender Anlagen zulässig:
 - Anlagen, die der vereinsbezogenen Ausübung des Segelsports einschließlich der Durchführung vereinszweckgebundener Veranstaltungen dienen, darüber hinaus Übernachtungsmöglichkeiten für Segelsportler, Lagerflächen für Segelboote sowie erholungsbezogenen nutzbare Freiliegeweise (Liegewiese, Spielflächen, Badebereich).
 - die Anlage der erforderlichen verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen des Vereinsgeländes,
 - Landliegeplätze für Sportboote ohne Verbrennungsmotoren, Hafenanlagen für Sportboote ohne Verbrennungsmotoren mit Slip- und Krananlagen, Bootsstege, ein Grillplatz, ein Badeplatz, PKW-Stellplätze und Sportboot-Trailerstellplätze.
 - Die dem Sonstigen Sondergebiet **SO "Seglergemeinschaft"** zugeordneten Stellplätze sind zum Schutz der Sport- und Erholungsnutzung nur im Bereich der Fläche mit der entsprechenden Umgrenzungssignatur zulässig herzustellen. Die Herstellung der Stellplätze ist in ungebundener Bauweise zulässig.
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes **SO "Seglergemeinschaft"** sind sämtliche Flächen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Fahrwegen, Rampen und Aufstellflächen (verkehrliche Erschließungsanlagen) als Rosen- bzw. Schotterrasenflächen herzustellen.
- Innerhalb der überbaubaren Flächen im Sonstigen Sondergebiet **SO "Seglergemeinschaft"** gilt Folgendes:
 - Innerhalb der mit **[S]** gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Sanitärgebäudes in eingeschossiger Bauweise auf einer Grundfläche bis zu 60 m² zulässig.
 - Innerhalb der mit **[B]** gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Bootshauses und einer Bootsgarage mit Freilagerbereich für Ausrüstungsgegenstände in eingeschossiger Bauweise auf einer Gesamtgrundfläche bis zu 170 m² zulässig.
 - Innerhalb der mit **[V]** gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Vereinshauses mit überdachter Terrasse in eingeschossiger Bauweise auf einer Grundfläche von bis zu 150 m² zulässig.
 - Innerhalb der mit **[W]** gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Wettfahrtpavillons in eingeschossiger Bauweise, auf einer Grundfläche bis zu 15 m² zulässig.
 - Innerhalb der mit **[P]** gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Wetterschutz-Pavillons in eingeschossiger Bauweise, auf einer Grundfläche bis zu 15 m² zulässig.
 - Innerhalb der mit **[K]** gekennzeichneten Fläche ist im Gewässerrandstreifen des Bergwitzsees ausnahmsweise die Errichtung eines mechanischen Säulenkrans für den Bootslip (Zuwasserlassen und Herausheben von Segelbooten) zulässig.
 - Innerhalb der mit **A-B-C-D** gekennzeichneten Fläche ist das Aufstellen von Zellen und Wohnwagen (Campingwagen) zum saisonalen Aufenthalt (Dauercamping) für Segelsportler zulässig.
 - Innerhalb der mit **E-F-G-H-I-J** gekennzeichneten Fläche ist die Nutzung mit Übernachtungsmöglichkeiten in Zelten und Wohnwagen (Campingwagen) für Segelsportler während vereinszweckgebundener Veranstaltungen (z. B. Segelregatten) zulässig. Darüber hinaus ist die Fläche als Spiel- und Liegewiese und als Winterlager für Segelboote auf Trailern zu nutzen zulässig.
 - Innerhalb der Wasserfläche **[H]**, die als Sportboothafenanlage gekennzeichnet ist, ist die Errichtung von Sportboothafenanlagen und Bootstegen für Sportboote ohne Verbrennungsmotoren zulässig.
 - Innerhalb der Wasserflächen **[L]**, die als Liegeplätze für Sportboote gekennzeichnet sind, ist die Anlage von Sportbootliegeplätzen mit Bootstegen für Sportboote ohne Verbrennungsmotoren zulässig.
 - Innerhalb des Schilf- / Röhrichtbestandes gilt Folgendes:
 Innerhalb der mit **[P]** gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von insgesamt 2 Pontonstegen / schwimmenden Stegen zur regelmäßigen Erschließung der im Bereich **[L]** zulässigen Liegeplätze für Sportboote (Quersteg) zulässig. Die Nutzung der Pontonsteg / schwimmende Stege als Liegeplätze für Sportboote ist nicht zulässig.
- Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (Uferpromenade), im Bereich von Sitzplätzen sowie im Umfeld von Grundstückserschließungen sind zu repräsentativen Zwecken intensiver gestaltete Pflanzflächen mit Kleinsträuchern, Stauden und dekorativen Elementen zulässig.

Grünflächen

- Innerhalb aller privaten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze durch Auslichtungs- und Pflegemaßnahmen in ihrer Vitalität zu verbessern und dauerhaft zu erhalten. Gehölze mit starken Schäden und standortfremde Arten sind sukzessive zu entfernen. Ersatz dafür sowie Ergänzungspflanzungen sind mit standortgerechten Arten gemäß Artenliste durchzuführen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist der vorhandene Baum- und Heckenbestand im Sonstigen Sondergebiet **SO "Seglergemeinschaft"** zu erhalten und im Falle des Abganges gleichzeitig zu ersetzen. Gehölze, die für Erschließungsmaßnahmen oder die zulässige Errichtung baulicher Anlagen gefällt werden müssen, sind an anderer Stelle im Sonstigen Sondergebiet **SO "Seglergemeinschaft"** gleichzeitig zu ersetzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges wiederum gleichzeitig zu ersetzen.
- Auf der mit **HH** benannten Fläche ist eine Hecke aus standortheimischen Lauehölzern gemäß Artenliste anzulegen. Dafür sind je 1 lfm Hecke mindestens 2 verpflanzte Strücker gemäß Artenliste zu pflanzen und durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.
- Auf der mit **HHB** benannten Fläche ist eine mehrzeilige Hecke aus standortheimischen Lauehölzern gemäß Artenliste anzulegen. Dafür sind die Gehölze in versetztem Stand mit Abständen von 1 m bis 1,50 m zu pflanzen, in die Pflanzung sind 4 Bäume gemäß Artenliste zu integrieren. Die Anpflanzung ist durch bedarfsgerechte Pflege zu einem durchgängigen Bestand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die vorhandene Schilfvegetation zu erhalten. Das Betreten und Befahren ist zum Schutz der Fauna nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind ggf. notwendige Unterhaltungsmaßnahmen. Die textliche Festsetzung Ziff. 5. bleibt unberührt.

Rechtsgrundlagen der Bauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung vom 04.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 14.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (**LwG LSA**) vom 28.10.1997 (GVBl. LSA 1997 S. 919), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 567)
- Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt **LWaldG LSA**) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016 S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA 2016 S. 946)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP 2010 LSA**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):	Sträucher/ Heister (Hecken, Gehölzstreifen):
Acer campestre	Acer campestre
Acer platanoides	Ailanthus glandulosa
Alnus glutinosa	Carpinus betulus
Betula pendula	Cornus mas
Malus floribunda	Sandbirke
Prunus padus	Zierapfel
Quercus robur	Traubenkirsche
Tilia cordata	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Winter-Linde
	Sommer-Linde
	Lonicera xylosteum
	Rote Johannisbeere
	Rosa canina
	Rubus caesius
	Salix cinerea
	Sambucus nigra
	Viburnum opulus
	Gemeine Heckenkirsche
	Hunds-Rose
	Kratzbeere
	Grauweide
	Schwarzer Holunder
	Gemeiner Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Bei Pflanzung von Obstgehölzen sind verpflanzte Halb- bzw. Hochstämmen zu verwenden. Für Laubbäume sind mehrfach verpflanzte Hochstämmen ab 12-14 cm Stammumfang (gemessen in 1m Höhe) zu verwenden.

Bei Pflanzung von Sträuchern sind verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben, bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

Es gelten die Vorgaben der DIN 18920¹ zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen.

¹ DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Juli 2014, Beuth- Verlag GmbH, Berlin *

* einsehbar im Baumt der Stadt Kemberg

Externe Fläche für Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Waldumwandlung von 0,085 ha auf den Flurstücken 571 und 572, Flur 5, Gemarkung Bergwitz wird auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß den Vorschriften des LWaldG LSA dem Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee" zugeordnet. Eine geeignete Maßnahme soll in der Gemarkung Ragösen, Flur 2, auf 0,085 ha des Flurstücks 118 durchgeführt werden, mit dem Ziel der Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes aus Traubeneichen. Die Pflanzungen sind bis zur Sicherung des neu begründeten Waldbestandes, mindestens jedoch 5 Jahre zu pflegen und bei Erfordernis entsprechend nachzubessern.

Die Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Maßnahme

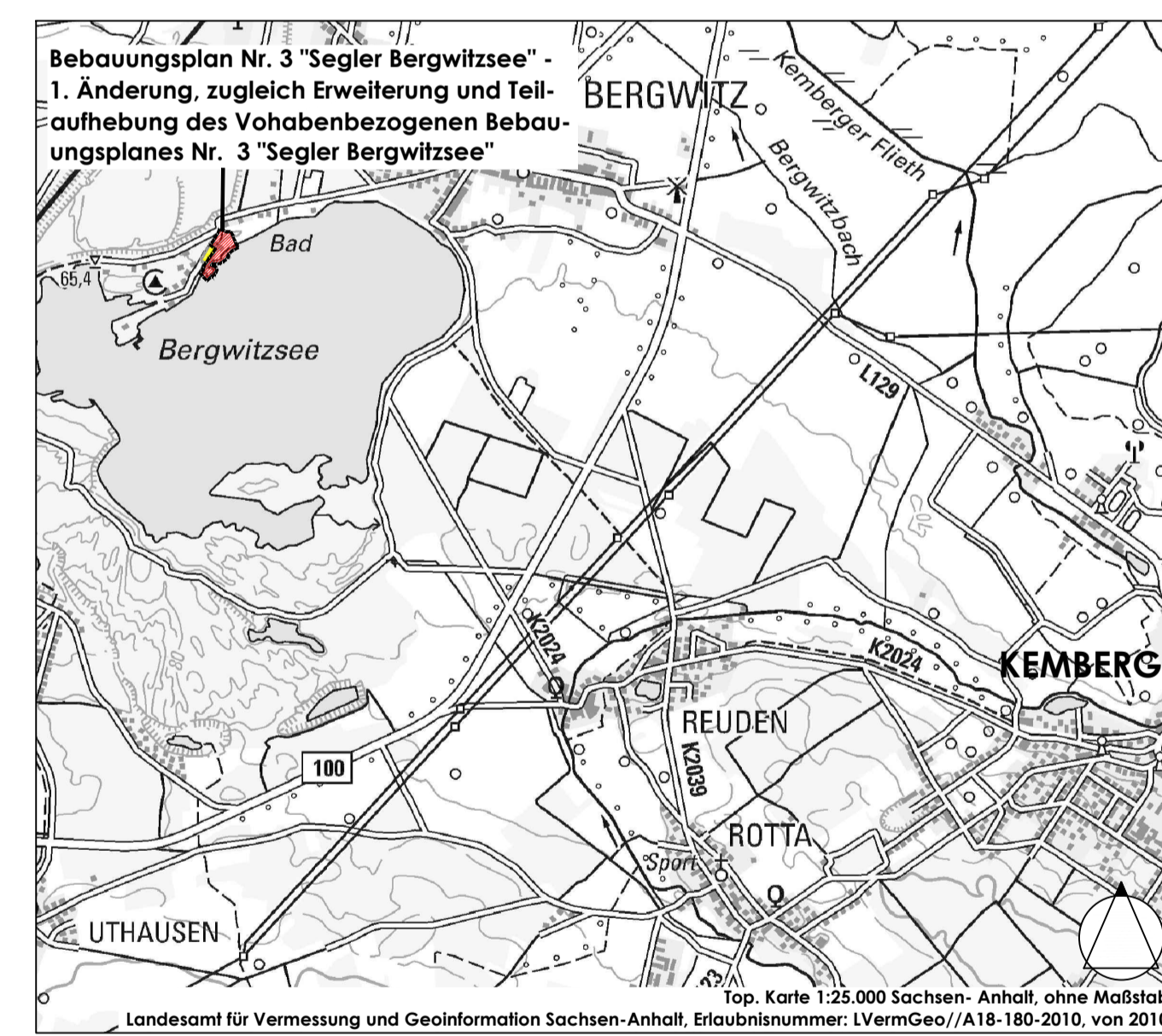
Flurstück 118, Flur 2, Gemarkung Ragösen

Übersichtskarte zur Lage der externen Kompensationsmaßnahmefläche

Topographische Karte D150 (ohne Maßstab)
 Quelle: © GeoBasis-DE/VermGeo LSA i.d. Ver. 2.0

Legende:
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); Maßnahmefläche, zugeordnet Bebauungsplan Nr. 3 "Segler Bergwitzsee"

Maßstab 1:2.000
 Orthofoto: dms20qps_32765762
 Quelle: © GeoBasis-DE/VermGeo LSA i.d. Ver. 2.0



STADT KEMBERG, OT ROTA, OT BERGWITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SEGLER BERGWITZSEE" - 1. ÄNDERUNG; ZUGLEICH ERWEITERUNG UND TEILAUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "SEGLER BERGWITZSEE"

ENTWURF
 Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

M 1:500 **09.06.2023**

Büro für Stadtplanung PartmbB Dr. Ing. W. Schwerdt, Humpendrickstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
 Tel. 0340/613707 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de