

# BEBAUUNGSPLAN NR. 14

## „Friedrichsbad Zwintschöna“, OT Zwintschöna

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>SO</b> Sondergebiete, die der Erholung dienen	§ 10 Abs. 1 u. 5 BauNVO
<b>Zweckbestimmung:</b> Camping, Camping, Caravan und Freizeitbad	
Maß der baulichen Nutzung	
z.B. 0,8 Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
OK 3,50 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>Baugrenze</b>	§ 23 BauNVO
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünfläche	
<b>Zweckbestimmung:</b>	
Badebereich	Beachvolleyball / Freizeit
z. B. Zelten 1	Freizeit- und Naturbad
Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Wasserfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze, Feuerwehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Umgrünung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Bauverbotszone	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Vermessung in Metern	
Feierstandorte	
2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	
Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind hier: Altbergbau	§ 9 Abs. 5 Nr. 2 u. Abs. 6 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs. 6 BauGB
unterirdisch	
3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)	
vorhandene bauliche Anlagen (Gebäude, Pavillons)	
Wege, Zufahrten, sonstiges	
Beachvolleyballfelder, Spielplatz	
Böschung	
Flurstücksnummer	
Flurstücksgrenzen	

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die Teilgebiete TG 1, TG 2, TG 3, TG 4 und TG 5 werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Camping, Caravan und Freizeitbad“ gemäß § 10 Abs. 1 und 5 BauNVO festgesetzt.
  - In dem TG 1 sind zulässig:
    - max. 2 Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, funktionsgleiche mobile Unterkünfte,
    - Stellplätze für Pkw, die dem Transport dieser mobilen Unterkünfte dienen, sanitäre Anlagen und Einrichtungen einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der mobilen Unterkünfte.
  - In dem TG 2 sind zulässig:
    - Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, funktionsgleiche mobile Unterkünfte,
    - Wochenendplätze,
    - Stellplätze für Pkw, die dem Transport dieser mobilen Unterkünfte dienen, sanitäre Anlagen und Einrichtungen einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung der mobilen Unterkünfte und Wochenendplätze.
  - 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,
    - Grillplätze/ feste 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, Umkleidekabinen,
    - Wohnungen für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Betriebspersonal, Stellplätze für den Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Betriebspersonal.
  - In den TG 4 und TG 5 sind zulässig:
    - Standplätze für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, funktionsgleiche mobile Unterkünfte,
    - Wochenendplätze,
    - Stellplätze für Pkw, die dem Transport dieser mobilen Unterkünfte und der Wochenendplätze dienen,
    - sanitäre Anlagen und Einrichtungen einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung mobiler Unterkünfte und Wochenendplätze.
  - 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.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Bezugspunkt der angegebenen Vermessung ist soweit nicht auf Flurstücksgrenzen bezogen, das östliche Sauerufer des Friedrichsbades.
  - Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone ist von Hochbauten und baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen sind Zäune zur Einfriedung. Ausnahmeweise zulässig sind Werbeanlagen und Hinweisschilder an der Straße der Leistung, die auf außerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen.
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Innenhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Freizeit- und Naturbad** festgesetzten Fläche sind maximal 10 % der Fläche mit baulichen Anlagen zulässig. Zulässig sind:
    - eine bauliche Anlage für die Platz- und Badverwaltung als Kassenhaus,
    - Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung,
    - ein Spielplatz,
    - zwei Plätze für Freizeitfeiern mit Grillplätzen und Pavillons bzw. Unterständen mit einer Höhe von maximal 3,00 m,
    - ein Baumhaus,
    - Kletter- / Erlebnis- / Sinn-Parcours,
    - baulich untergeordnete Nebenanlagen zur Versorgung des Bades mit Elektrizität, Gas, Wärme, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und Abfallentsorgung,
    - ein Lagerplatz für Holz, Baumaterialien, Ausstattung, Equipment u.ä.,
    - teilverriegelte Stellplätze für Pkw innerhalb des gekennzeichneten Bereiches,
    - eine Aufstellfläche für die Feuerwehr innerhalb des gekennzeichneten Bereiches, zur Erschließung erforderliche Wege und Zufahrten.
  - Innenhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Badebereich** festgesetzten Fläche sind die folgenden Anlagen zulässig:
    - Strand,
    - Liegewiesen,
    - Schwimmstege,
    - bauliche Anlagen für Aufsichtspersonen bzw. Rettungsschwimmer wie z.B. Rettungsturm,
    - Sicherschutz zum Umkleiden,
    - ein Wasserspielplatz,
    - zur Erschließung erforderliche Wege.
  - Innenhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Beachvolleyball und Freizeit** festgesetzten Fläche sind maximal 5 % der Fläche mit baulichen Anlagen zulässig. Zulässig sind:
    - Liegewiesen,
    - Flächen für Beachvolleyball- und Fußballfelder,
    - ein Platz für Freizeitfeiern mit einem Grillplatz und einem Pavillon bzw. Unterstand mit einer Höhe von maximal 3,00 m,
    - zur Erschließung erforderliche Wege und Zufahrten.
  - Innenhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung **Zelten 2** sind zulässig:
    - Liegewiesen,
    - Aufstellflächen von temporären Zelten,
    - ein Beachvolleyballfeld,
    - ein Baumhaus,
    - zur Erschließung erforderliche Wege und Zufahrten,
    - Aufstellfläche für Pkws zum Be- und Entladen.

### HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

#### HINWEISE

**Lärmschutz**  
Bei Nutzungen für den Badebetrieb und Freizeitveranstaltungen ist die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen die LAI-Freizeitlärmrichtlinie anzuwenden. Bei Nutzung für Sportveranstaltungen ist die 18. BImSchV Sportanlagenlärmschutzverordnung für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen anzuwenden. Die maximal zulässige Anzahl von 18 Tagen (24 Stunden-Zeitraum) je Kalenderjahr mit seltenen Ereignissen nach LAI-Freizeitlärmrichtlinie und 18. BImSchV für Freizeit- und Sportveranstaltungen ist gemeinsam zu berücksichtigen. Für Freizeitveranstaltungen ist zu beachten, dass nach LAI-Freizeitlärmrichtlinie die seltenen Ereignisse auf einen längeren Zeitraum verteilt werden und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden sollen. Veranstaltungen innerhalb des Plangebietes, die unter die seltenen Ereignisse fallen, sind der unter Immissionsschutzbehörde des Landkreises Saalekreis anzuzeigen.

#### KENNZEICHNUNGEN

**Bergbau**  
Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flächen von Bergbau betroffen. Diese werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche als Folge des zu Bruchgehens noch vorhandene Grubenbau wird gemäß der Stellungnahme vom Landesamt für Bergbau und Geologie als unwahrscheinlich eingeschätzt, kann aber zum Zeitpunkt der Satzung des Bebauungsplanes nicht völlig ausgeschlossen werden. Für eventuelle Baumaßnahmen ist eine standortbezogene Stellungnahme beim Landesamt für Geologie und Bergwesen einzuholen. Für Neubebauungen werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat in seiner Sitzung am 25. April 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 „Friedrichsbad Zwintschöna“ aufzustellen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 12 der Gemeinde Kabelsketal vom 15. Juni 2018 erfolgt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat am 20. August 2018 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 gebilligt und ihn zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.
- Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom 12. September 2018 mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt.

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom 1. Oktober 2018 bis zum 4. November 2018. Darüber hinaus konnten die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4 Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Kabelsketal eingesehen werden.
  - Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat am 30. Oktober 2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Friedrichsbad Zwintschöna“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht hat vom 25. November 2019 bis zum 10. Januar 2020 in der Bauverwaltung der Gemeinde Kabelsketal (OT Gröbers), Lange Str. 18 in 06184 Kabelsketal während folgender Zeiten
- |    |   |
|----|---|
| Mo | 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr |
| Di | 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| Mi | 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr                          |
| Do | 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr |
| Fr | 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr                          |
- nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 22 der Gemeinde Kabelsketal, Ausgabe vom 15. November 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Darüber hinaus konnten die ortsübliche Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Kabelsketal unter [www.kabelsketal.de/offentliche-bekanntmachungen.html](http://www.kabelsketal.de/offentliche-bekanntmachungen.html) eingesehen werden.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12. November 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 27. Januar 2021 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal am 27. Januar 2021 als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 27. Januar 2021 gebilligt.
  - Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
  - Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Geltungsdauer jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.2.2021 im Amtsblatt Nr. 11/2021 der Gemeinde Kabelsketal, Ausgabe vom 16.2.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die etwaige Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB unbeschädigt sind, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr dieser Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Kabelsketal geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen. Die Satzung ist am 16.2.2021 in Kraft getreten.

### Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Kabelsketal vom 27. Januar 2021 der Bebauungsplan Nr. 14 „Friedrichsbad Zwintschöna“, Ortsteil Zwintschöna bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht einschließlich zugehöriger Anlagen erlassen.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

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

**Planzeichnerverordnung 1990**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - 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 NR. 14

#### „Friedrichsbad Zwintschöna“, OT Zwintschöna

**Satzung**

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchorst 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Juli 2020
Gemarkung	Dieskau
Flur	7
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	ALK Daten

Veröffentlichungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.